

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 267

SEPTEMBRE 2024

Dossier

Des logements
pour les
sans-abri

–

Valais

Inondations et
logements en péril

–

Juridique

Fumer chez soi?





© Demir Sönmez

6-9

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3**SUISSE**
Fake news! p.4**SUISSE**
Quelle représentation à Berne? p.5**DOSSIER**
Un toit pour chaque SDF pp.6-9**FRIBOURG**
Gare aux frais administratifs p.10**JURA**
Tapage nocturne et tribunal p.11**NEUCHÂTEL**
Des rasoirs dans une boîte aux lettres? p.12**VALAIS**
Des inondations dramatiques p.13**VOS DROITS**
Je fume, donc je dérange? p.14**CONSULTATIONS DE L'ASLOCA** p.15**BRÈVES** p.16

14



© DR



© Le Nouvelliste.

13

STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement**A chacun son toit**

Selon une étude réalisée par la Haute Ecole spécialisée du nord-ouest de la Suisse, le pays compterait près de 4000 personnes sans abri et plus de 16000 résidents seraient menacés par une perte de leur logement! Les spécialistes du logement d'urgence le disent: la réponse doit être politique. Les cantons et les communes doivent planifier la construction de logements sociaux. Ces acteurs doivent intégrer une part d'appartements dédiés à des personnes SDF, défend la directrice du Passage à Genève, un lieu d'accueil d'urgence. En amont, cet effort nécessite de faciliter l'accès aux droits sociaux des personnes qui subissent la violence d'une vie sans toit fixe.

En attendant, des associations et des communes parent à l'urgence en tablant sur un accès à un toit plus ou moins pérenne. A Bâle, l'Armée du Salut pilote un projet audacieux. Il offre à des personnes en situation de précarité l'accès à un bail. Dans la plupart des cas, cette solution fonctionne. Elle nécessite de convaincre des bailleurs sociaux et privés de franchir le pas. C'est le concept du «housing first», qui d'ailleurs intéresse aussi des villes comme Genève.

A Renens, la Municipalité a choisi une autre formule: louer des chambres ou des appartements de transition à des personnes SDF. L'objectif est notamment de fournir une adresse officielle, sésame pour accéder à un logement en propre.

Ce numéro de *Droit au logement* aborde d'autres thèmes d'actualité. En Valais, les inondations de cet été ont laissé des gens sur le carreau. L'ASLOCA se mobilise. Dans le Jura, une situation de tapage nocturne n'a pas trouvé de résolution. Notre chroniqueur juridique évoque la question de la cigarette en appartement.

Bonne lecture!

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Dans le dernier bulletin sur le marché immobilier publié au début août, les économistes d'UBS confirment l'inexorable et insupportable augmentation des loyers. En comparaison avec 2023, les loyers à la conclusion du bail ont subi une majoration moyenne de 6,2% et les loyers des baux en force de 2,7%. Or, en 2024, les rentiers et rentières AVS n'ont pas bénéficié d'une augmentation de leur rente. L'augmentation du loyer en cours de bail ou lors du changement de logement constitue un coût supplémentaire très lourd. Les nombreuses travailleuses et nombreux travailleurs dont le salaire a peu augmenté ou n'a pas augmenté du tout début 2024 subissent le même sort. Aujourd'hui, pour certains locataires le loyer mange jusqu'à 40% de leur revenu.

Les économistes libéraux, les partis de droite et la majorité du Parlement comme du Conseil fédéral, M. Guy Parmelin en tête, répètent à l'envie que la résorption de la sévère pénurie de logements qui sévit en Suisse aura lieu avec l'augmentation de la production de logements, ce qui entraînera une baisse des loyers. Selon eux, le marché du logement fonctionnerait comme celui des T-shirts ou des pommes de terre. «Si la production augmente, les prix baissent.» La réalité des chiffres montre que cela n'est pas vrai! C'est une énorme fake news! Il suffit de relever que l'indice suisse des loyers, qui mesure l'évolution des loyers effectivement payés calculé annuellement par l'Office fédéral de la statistique, a progressé de manière inexorable ces dernières décennies. Et cela, même les années au cours desquelles le nombre de logements disponibles était conséquent.

Lorsque la disponibilité de logements s'accroît, une seule chose se produit: les loyers augmentent moins vite! C'est le constat que fait régulièrement le site Homegate. Et pour cause, aucun investisseur, que ce soit une caisse de pension ou un fonds de placement immobilier, ne veut inscrire dans ses livres comptables une diminution des loyers et donc une diminution de la valeur du bien immobilier. Le cas du canton du Valais est emblématique. Lorsque, en 2020, le marché était largement détendu et que le taux de vacance de logements atteignait même 2,4%, avec 6250 logements disponibles, le niveau général des loyers n'a pas baissé. C'est uniquement l'augmentation des loyers des nouvelles locations qui a été moins importante. Mais, lorsque le taux de disponibilité des logements s'est resserré, les loyers ont explosé. Le but? Rattraper les marges bénéficiaires perdues. Ainsi, entre mars 2022 et février 2024, les loyers valaisans ont augmenté de 9,8%! Un cas d'école applicable partout.

En résumé, si l'accroissement de la production de logements répond aux besoins de logements supplémentaires liés à la croissance de la population et à l'augmentation du nombre de ménages, il ne génère aucune baisse des loyers. Dire le contraire, c'est professer des fake news. Le seul moyen effectif pour réduire les loyers, c'est de procéder à leur contrôle et de corriger les loyers abusifs. Actuellement, cela peut être fait uniquement sur demande du locataire dans les 30 jours dès la conclusion du bail, si les conditions posées par la loi sont remplies, ou en cours de bail si le taux hypothécaire de référence, l'inflation ou les charges d'exploitation diminuent. En raison des craintes de représailles ou par ignorance, la grande majorité des locataires ne conteste pas le loyer initial. Or c'est justement à ce moment-là qu'interviennent les hausses massives de loyer qui ne pourront plus être remises en cause par la suite. C'est pour cela que l'ASLOCA a décidé de lancer une nouvelle initiative populaire pour le contrôle automatique et régulier des loyers.

Pour garantir des logements accessibles à toutes les catégories de la population, les moyens sont connus. Outre le contrôle des loyers, cela passe aussi par la maîtrise des prix des terrains constructibles, le maintien des terrains en mains publiques, l'introduction et l'exercice du droit de préemption pour les communes et les cantons et la promotion des coopératives d'habitation dont les loyers sont fondés sur les coûts. Autant d'actions qui empêchent la spéculation. C'est un programme certes ambitieux, mais qui peut être mis en œuvre, pas à pas, au travers de nos combats municipaux, cantonaux et nationaux. Rappelons-nous que la situation économique précaire des locataires dans notre pays n'est pas une fatalité, mais le résultat de choix politiques de la majorité liée aux milieux immobiliers. Le reste n'est que fake news.



FAKE NEWS!



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

L'ASLOCA Suisse fourbit ses armes

L'Assemblée générale de l'ASLOCA s'est tenue en juin. Le mouvement prépare deux étapes clés: un double référendum et une nouvelle initiative.

L'ASLOCA Suisse a tenu son Assemblée générale le 22 juin 2024. Une assemblée importante qui a réuni à Berne plus de 100 délégué-e-s motivé-e-s en provenance de toute la Suisse. Les délégué-e-s ont pris congé et chaleureusement remercié pour leur engagement au sein du comité Balthazar Glättli, conseiller national, ancien vice-président de l'ASLOCA Suisse, Baptiste Hurni, conseiller aux Etats et avocat, Matthieu Loup, avocat, ainsi que Fabrice Berney, secrétaire général de la section vaudoise. Tous les quatre ont choisi de passer le témoin après de nombreuses années d'activité au sein du comité national. Ce sont trois femmes romandes, Jessica Jaccoud, conseillère nationale du canton de Vaud, Julia Huguenin-Dumittan, responsable politique et communication de la section neuchâteloise, et Marie Levrat, députée cantonale fribourgeoise, et le secrétaire général de l'ASLOCA Suisse alémanique, Lorenz Keller, qui ont fait leur entrée au comité.

Les loyers doivent être fondés sur les coûts. Leur contrôle doit être automatique

Carlo Sommaruga, conseiller aux Etats, a été confirmé à la présidence nationale, Michael Töngi, conseiller national, et Adriano Venuti de la section tessinoise, aux deux vice-présidences.

Nouvelles batailles en vue

Au-delà des élections internes et des objets statutaires, l'Assemblée générale revêtait cette année une importance politique particulière. En effet, dans le contexte social et politique tendu pour les anciens comme pour les nouveaux locataires, notre mouvement a fourbi



L'ASLOCA Suisse a renouvelé son comité directeur. Elle prépare la campagne de votations du 24 novembre.

ses armes. Premièrement, les représentants des sections ont été informés en détail sur la mise en place de la campagne référendaire de l'ASLOCA Suisse contre les deux projets scélérats de démantèlement des droits des locataires en matière de résiliation qui seront soumis au vote populaire le 24 novembre prochain. L'Assemblée générale a ensuite fait le point sur l'attaque contre la protection des locataires menée actuellement par la droite parlementaire. Rappelons que cette deuxième attaque vise à faciliter l'application des loyers du marché afin de permettre aux bailleurs de légaliser les rendements locatifs abusifs au détriment des locataires. Cette agression sociale contre les locataires a encore franchi un pas le 16 août dernier lors de la séance de la Commission des affaires juridiques du Conseil national. L'ASLOCA et ses sections se préparent donc à une nouvelle collecte de signatures et à une nouvelle bataille référendaire.

Retour à la volonté initiale du Parlement

Cependant, le point principal de l'ordre du jour a été l'approbation du texte de la nouvelle initiative fédérale de l'ASLOCA. L'idée de son lancement avait été adoptée en 2022 et ses axes en 2023. Cette année, la discussion a porté sur

le texte. Celui-ci n'est pas encore définitif car il doit encore être avalisé par la Chancellerie fédérale. L'initiative populaire possède deux objectifs. D'une part, elle vise à exclure les loyers du marché que les milieux immobiliers et leurs relais imposent progressivement à l'ensemble des locataires depuis deux décennies. Le principe du loyer basé sur les coûts sera inscrit dans la Constitution. Ce serait un retour à la volonté originelle du Parlement. D'autre part, l'initiative vise la mise en place d'un contrôle automatique et régulier des loyers afin de décharger le locataire de la responsabilité du contrôle du loyer qui pèse actuellement sur ses épaules.

Briser les rendements abusifs

Pour notre mouvement, le lancement de cette initiative fédérale de défense des locataires et son adoption par le peuple, ce qui paraît possible vu le contexte social, sont essentiels pour briser la frénésie de rendements abusifs des investisseurs immobiliers et l'arrogance de leurs relais politiques. Face à la souffrance sociale et financière des ménages des classes populaires et moyennes et l'immobilisme du Conseil fédéral, il n'y a pas d'autre solution.



JESSICA JACCOUD
Conseillère nationale
ASLOCA Vaud

Ce Parlement qui vote contre les locataires

Les locataires sont représentés de manière inversement proportionnelle à leur force au sein du Conseil national. Une analyse des votations récentes le démontre.

Le 30 mai 2024, lors de la session d'été du Parlement, le Conseil national a refusé par 125 voix contre 61 d'introduire un droit pour les locataires de revenir habiter dans leur immeuble à la suite de travaux de rénovation. Comment une proposition, frappée au coin du bon sens, a-t-elle pu être refusée par la Chambre du peuple dans de telles proportions? Comment le Parlement peut-il voter contre l'intérêt d'une large majorité de la population? Il nous faut à ce stade rappeler les bases de

Seuls les Vert-e-s et les socialistes soutiennent systématiquement les locataires

notre système. En Suisse, l'élection du Conseil national a lieu au système proportionnel depuis 1919. Ce mode de scrutin permet une meilleure représentation de la diversité des opinions et une plus juste représentation des forces en présence. Fin 2022, la Suisse comptait 2,4 millions de ménages de locataires, soit 61% des ménages de Suisse. Les cantons urbains de Bâle-Ville et de Genève ont, quant à eux, la plus forte représentation de locataires du pays avec respectivement 83% et 78% des ménages.

Deux tiers des textes sont balayés

Dans un pays comme la Suisse, qui est composé à deux tiers de locataires, on pourrait imaginer que la Chambre du peuple reflète la même proportion de voix en faveur des locataires. Or il s'avère que les locataires sont représentés de manière inversement proportionnelle à leur force au sein du Conseil national. Elles et ils représentent deux tiers de la population, mais les textes et propositions en faveur d'un renforcement de leurs droits sont systématiquement balayés par deux-tiers du Parlement.

Voici quelques exemples de votes qui ont eu lieu au Conseil national depuis le début de la législature, en décembre 2023:

- Initiative Imboden: Améliorer la transparence des loyers, 116 contre, 71 pour, 4 abstentions;
- Initiative du canton de Genève: Pour limiter le droit des bailleurs de résilier le contrat de bail des personnes de plus de 65 ans, 122 contre, 60 pour, 2 abstentions;
- Initiative Marra: Introduction d'une trêve hivernale, 130 contre, 61 pour, 1 abstention;
- Initiative Marti: Droit des locataires de revenir dans leur immeuble après travaux, 125 contre, 61 pour, 3 abstentions;
- Motion Flach: Pour des loyers plus transparents lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail, 117 contre, 73 pour, 2 abstentions;
- Motion Dandrès: Protéger les locataires contre les loyers abusifs en période d'inflation, 130 contre, 61 pour;
- Motion Glättli: Hausse des prix de l'énergie, supprimer les mauvaises incitations pour les propriétaires, 126 contre, 69 pour.

Et on pourrait en citer encore des dizaines d'autres. Ce constat permet de nous rappeler que certaines majorités dans la population peuvent se retrouver minorisées au sein du Parlement par la force des lobbys.

La force surdimensionnée des lobbys

Celui de l'immobilier est très présent, nettement majoritaire parmi les forces politiques de droite. Hormis quelques exceptions chez les centristes et les Vert-libéraux, qui se comptent sur les doigts d'une main, l'on peut ici affirmer, données à l'appui, que seuls les représentants des Vert-e-s et des socialistes soutiennent, systématiquement et de manière collégiale, les propositions en faveur des locataires. Au vu des forces en présence, il ne sera possible d'apporter des améliorations substantielles pour les locataires que par le biais du vote populaire. Faire parler les deux tiers des locataires de notre pays en faveur de leurs intérêts: voici notre objectif pour les prochaines votations du 24 novembre 2024.



Fin 2022, la Suisse comptait 2,4 millions de ménages de locataires, soit 61% des ménages de Suisse. | Image: Keystone



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

UN LOGEMENT POUR CHAQUE SANS-ABRI

Le sans-abrisme mine la vie de milliers de personnes en Suisse. A Renens, la Municipalité innove avec des logements de transition. Bâle met en œuvre le concept du «housing first».

Le logement est un droit humain fondamental. Or, contrairement à certaines constitutions cantonales, la Constitution fédérale suisse ne reconnaît pas ce droit, considéré comme un simple «but social», selon Caritas. «Aucun droit invocable en justice n'en découle, contrairement à la France, où une loi datée de 2007 institue un droit au logement opposable», précise de son côté le site Internet de l'Armée du Salut. Pour soutenir l'accès au logement des personnes en situation de sans-abrisme et de précarité résidentielle, il faut connaître les rouages de ces parcours et aussi de la volonté politique. Ancrée à gauche, la Municipalité de Renens a mis en place un dispositif de logements de transition (LT) à partir de 2019. Ce dispositif vise à fournir un hébergement provisoire à des personnes en situation de non-logement ou de mal-logement. Les usagers ont accès à des chambres ou appartements sis dans plusieurs immeubles et maisons de la commune. En plus de l'hébergement, un accompagnement social leur est dispensé. L'objectif final est d'inscrire les individus dans un parcours résidentiel ascendant. «Le but est que les bénéficiaires de l'offre de LT obtiennent, à terme, un logement adapté à leur situation et le conservent durablement», lit-on dans une analyse de ce dispositif réalisée par l'Observatoire des précarités de la Haute Ecole de travail social et de la santé Lausanne (HETSL). L'étude a été mandatée par la Ville de Renens et soutenue par l'Office fédéral du logement et le Bureau de l'égalité entre les femmes et les hommes du canton de Vaud. «Il s'agit d'une étude qualitative unique en Suisse sur ce sujet. L'analyse de ce dispositif a impliqué de documenter les expériences et les attentes non seulement des porteurs de projets et des professionnels mais aussi des usagers», commente Maude Reitz, an-

thropologue qui a participé à cette étude dont le rapport contient 138 pages.

Femmes migrantes sans toit

L'hébergement et l'accompagnement sont dispensés sur une base liminaire de six mois, durée qui s'est trouvée prolongée jusqu'à près de trois ans dans quelques cas. Quatre bâtiments accueillent les bénéficiaires, qui s'acquittent de loyers entre 300 et 650 francs. Une partie des bâtiments sont voués à la destruction ou à une réhabilitation, à court ou moyen terme. Dans un cas, la Ville de Renens collabore avec une agence immobilière chargée de la gestion d'une ancienne pension, rachetée par des privés. «Cette opération sert aussi les intérêts des propriétaires car elle permet notamment d'éviter toute forme d'occupation illégale», remarque Maude Reitz. Les trois autres bâtiments sont la propriété de la Municipalité. Entre janvier 2020 et octobre 2023, période prise en compte pour l'analyse réalisée par l'Observatoire des précarités, près de 70% des personnes logées étaient des femmes, 70% étaient issues de la migration et environ 40% d'entre elles avaient moins de 30 ans. «Dans ces situations de précarité, on observe un cumul de difficultés», souligne Maude Reitz. Avec des personnes au bénéfice de permis de séjour précaires (permis F, L et B), en situation économique ou professionnelle instable, avec un faible niveau de diplôme et en situation de monoparentalité.

Une action concertée au sein de Renens

Le contexte est aussi celui d'une administration qui a su réunir des acteurs du privé, de la santé et du social pour faire avancer ce projet. L'Office du logement et celui des affaires sociales travaillent main dans la main. «C'est



A Lancy, dans un logement sous-loué à une famille par l'AIM (voir p.7). Le propriétaire de cet immeuble voué à la destruction est une fondation de droit public. | Image: Demir Sönmez

une action où se mêlent politique et opérationnel», confirme la municipale Karine Clerc, chargée du Social à Renens. Dans ce système, c'est la municipalité qui signe des baux avec des régies privées ou qui sous-loue des appartements, explique Aurélie Debluë, responsable de l'Office du logement à Renens, professionnelle du logement qui a une expérience du social. Ces deux fonctionnaires ne cachent pas leur volonté de partager le dispositif des LT avec d'autres communes. «Il n'y a pas de politique sociale du logement au niveau cantonal, au sens d'une répartition des publics vulnérables à l'échelle du territoire, même si le canton soutient les municipalités qui prennent des initiatives. Donc les communes bien desservies en transports publics peuvent agir en mettant à disposition des LT qui fonctionnent comme des tremplins sociaux», estime Karine Clerc. Qui souligne cependant qu'avoir un toit ne signifie pas avoir une place dans la société. «Quand nous sommes confrontées à des personnes qui ont été expulsées de leur logement, il s'agit de comprendre ce qui s'est passé en amont. Pourquoi telle personne a-t-elle décidé de ne plus ouvrir son courrier? Pourquoi a-t-elle renoncé à demander de l'aide?» se demande cette travailleuse sociale. Ces difficultés à répondre aux injonctions administratives de l'Etat se retrouvent quand les personnes sans abri posent enfin leur valise dans un logement de transition. Aurélie Debluë cite le cas de cette femme qui n'osait pas dire à sa régie qu'elle n'avait pas d'électricité, par peur de la violence institutionnelle et peur de faire «de nouveau faux». Elle rapporte aussi des situations de locataires qui ont fait l'objet de mise en demeure ou de résiliation de bail et d'expulsions au moment de l'introduction des nouveaux bordereaux de

ables à l'échelle du territoire, même si le canton soutient les municipalités qui prennent des initiatives. Donc les communes bien desservies en transports publics peuvent agir en mettant à disposition des LT qui fonctionnent comme des tremplins sociaux», estime Karine Clerc. Qui souligne cependant qu'avoir un toit ne signifie pas avoir une place dans la société. «Quand nous sommes confrontées à des personnes qui ont été expulsées de leur logement, il s'agit de comprendre ce qui s'est passé en amont. Pourquoi telle personne a-t-elle décidé de ne plus ouvrir son courrier? Pourquoi a-t-elle renoncé à demander de l'aide?» se demande cette travailleuse sociale. Ces difficultés à répondre aux injonctions administratives de l'Etat se retrouvent quand les personnes sans abri posent enfin leur valise dans un logement de transition. Aurélie Debluë cite le cas de cette femme qui n'osait pas dire à sa régie qu'elle n'avait pas d'électricité, par peur de la violence institutionnelle et peur de faire «de nouveau faux». Elle rapporte aussi des situations de locataires qui ont fait l'objet de mise en demeure ou de résiliation de bail et d'expulsions au moment de l'introduction des nouveaux bordereaux de

Un pays avec 4000 SDF et 16000 personnes menacées de l'être

Un pays avec 4000 SDF et 16000 personnes menacées de l'être

Les professionnels du sans-abrisme le disent: l'épidémie du Covid-19 a révélé des situations de précarité dans les grandes villes suisses. Elle a éclairé la question du mal-logement, avec notamment des personnes issues de la migration qui se sont retrouvées sans emploi et donc sans moyens financiers pour payer leur lieu de vie. Mais sait-on combien de personnes résident en Suisse sans abri? Selon une étude publiée en 2022 par la Haute Ecole spécialisée du nord-ouest de la Suisse (FHNW), le pays compterait 4000 sans-abri et plus de 16000 personnes menacées de perdre leur logement. Les données ont été collectées lors d'entretiens en face à face avec 543 personnes sans abri dans huit villes de Suisse. Il est apparu par extrapolation que Genève compte le nombre de sans-abri le plus élevé, avec 210 sans-abri pour 100000 habitants contre 150 à Lausanne. Viennent ensuite les villes de Berne (58), de Bâle (46) et de Lugano (38). L'étude de la FHNW a permis de dégager des observations générales sur la vie et la situation des personnes mal ou pas logées. 83% des sans-abri sont des hommes. L'âge moyen des personnes sans domicile fixe est de 40 ans. Quatre cinquièmes des sans-abri

n'ont pas la nationalité suisse. 61% des sans-abris n'ont pas de statut de séjour officiel; 16% des personnes concernées n'ont pas de diplôme de fin d'études. Trois quarts sont sans emploi rémunéré, 16% sont en mauvaise ou très mauvaise santé; 26% sont sans contact avec des amis et 35% sont sans contact avec leur famille. Enfin, seuls 11% des sans-abri sont inscrits à l'aide sociale. «Il existe une grande méfiance envers l'aide sociale en ce qui concerne le soutien au logement», notent les auteurs. Qui proposent des pistes d'action face à un problème qui revêt une importance existentielle pour les personnes concernées. Le sans-abrisme peut être prévenu ou combattu par des offres de logement à bas seuil d'accès, indiquent les auteurs. Les exclusions de la société doivent être prévenues, prises en charge ou atténuées à temps. Des services spécialisés chargés de la coordination afin de traiter de manière adéquate le thème complexe du sans-abrisme. Il faut aussi répondre à l'urgence et examiner les possibilités d'une offre d'aide immédiate pour les sans-abri, qui vivent dans des situations de vie particulièrement dangereuses.

Suite en page 8



Une maison propriété de Renens. Elle héberge une famille monoparentale avec trois enfants. Le reste de la villa accueille un projet collectif | Image Ville de Renens

paiement de loyer avec l'introduction du code QR tout en continuant à le payer. Dans tous les cas, le sésame pour accéder à un travail ou à une aide est l'existence d'un domicile officiel. Aurélie Debluë évoque le cas de personnes qui travaillent comme des intérimaires, sans domicile fixe, et qui de ce fait ne parviennent pas à obtenir de bail. Un logement de transition est susceptible de débloquent ce type de situation. En outre, l'engagement de cette administration auprès de personnes en situation précaire permet d'ouvrir des portes dans d'autres services, voire des régies. «Il est possible d'inscrire dans un logement des gens qui ont perdu leurs

«Les régies préfèrent signer un bail avec des associations»

Valérie Spagna, directrice du Passage à Genève

papiers le temps de remettre leur existence administrative et sociale en route», assure la responsable de l'Office du logement de Renens. Genève se trouve au «sommet» de ce classement de la précarité. Chargé de délivrer l'aide sociale, l'Hospice général dispose d'appartements relais. Cette institution possède 33 appartements de ce type, qui vont du studio au cinq-pièces. Depuis la mise en place de ce dispositif, 72 familles et 39 personnes seules ont pu y accéder, indique le porte-parole de l'Hospice général.

Directrice à l'Armée du Salut du Passage, lieu d'accueil d'urgence, Valérie Spagna précise que nombre de personnes sans domicile fixe et éligibles à une aide sociale logent dans des chambres d'hôtel. Ce qui est un pis-aller. «La solution réside dans la création de logements sociaux, dont la planification devrait intégrer les personnes logées dans des lieux temporaires», suggère cette spécialiste du sans-abrisme.

Des logements pour des familles

Genève compte une multitude de systèmes et d'associations actives dans le logement d'urgence ou à plus long terme. On peut citer le travail de l'Association intégration mineur-e-s et familles (AIM). Celle-ci a développé un dispositif de logements relais avec l'appui des Fondations immobilières de droit public (FIDP) et en collaboration avec des organismes actifs dans les logements d'urgence. L'offre est destinée aux familles précaires ayant un travail et au moins un-e enfant mineur-e. Subventionné par des fondations privées, ce projet pilote propose aussi un service social axé sur l'accès au logement, la scolarité, la santé et le travail. Les FIDP louent des appartements ou des maisons à l'AIM, qui les sous-loue à des familles. Souvent, ces logements sont voués à des rénovations lourdes ou à la démolition. Ainsi, cet appartement de quatre pièces et demie, sis à Saint-Jean, où loge une famille rom, pour un loyer de 1250 francs. Celle-ci a connu la vie sous les ponts et une succession de CDI. La mère travaille aujourd'hui comme salariée dans une grande institution genevoise. L'accès à une adresse a permis aux enfants d'aller à l'école régulièrement. Les 40 familles actuel-

lement logées viennent d'Europe du Sud et de l'Est, mais aussi de Mongolie. L'accès à une adresse officielle peut faire office de sésame pour un permis d'établissement, de travail et si possible, in fine, un logement fixe. «Les gens doivent souvent traverser l'enfer avant de voir le ciel», regrette Tiberiu Moldovan, fondateur et directeur de l'AIM. Il cite l'exemple de ce couple originaire de Hongrie qui a galéré trois années durant dans des logements d'urgence. Employées au noir dans un restaurant, ces deux personnes ont d'abord logé dans un deux-pièces payé 2500 francs. «Pour un lieu sans boîte aux lettres à leur nom», raconte Tiberiu Moldovan. Le propriétaire de leur appartement a rédigé une attestation de domicile. Ce qui a permis l'établissement d'un permis B, puis l'obtention d'un logement dans un appartement de la Ville de Genève. L'AIM cite un premier cas où une famille suivie par ses soins a pu rejoindre un appartement de Caritas avec un bail à son nom.

Le poids de la crise du logement

«Comment trouver un appartement dans une ville où même des personnes dotées d'un bon salaire ont besoin de plusieurs mois pour se loger?» se demande Valérie Spagna. Et quid des personnes au parcours de vie cabossé? «C'est la raison qui fait que les régies préfèrent signer des baux avec des associations, plutôt que d'accorder un bail directement aux usagers, dernier cas qui est, pour les puristes au moins, la définition du concept du *housing first*» (voir ci-contre), ajoute cette spécialiste. Valérie Spagna souligne que les logements relais s'adressent uniquement à des personnes éligibles à l'aide sociale.

A Bâle, l'Armée du Salut dit «housing first»

Depuis 2021, la section bâloise de l'Armée du Salut met en œuvre le principe du «housing first». Des personnes ayant vécu dans la rue retrouvent un «chez-soi». La recherche de baux passe par une lutte contre les préjugés.

Donner accès à un logement pérenne à une personne qui vit dans la rue, tel est le concept du «housing first». Ce principe a été mis en œuvre par le canton de Bâle-Ville après que son corps électoral a accepté en 2018 quatre initiatives sur le logement, dont l'initiative «Droit au logement». Celle-ci a abouti à un mandat donné au canton en vue de lancer un projet de «housing first». C'est l'Armée du Salut qui a emporté l'appel d'offres lancé à cette occasion. Le lancement officiel du projet a eu lieu en 2020. Entretien avec Thomas Frommherz, responsable de cette action novatrice.



Thomas Frommherz | DR

Quels sont les critères pour accéder à un logement de ce type?

Quelqu'un qui vit dans la rue nécessite un logement. Le «housing first» répond à cette demande. Le locataire n'a pas à prouver qu'il sera capable de s'occuper du ménage. Il ou elle doit en revanche pouvoir payer le loyer et être domicilié à Bâle depuis deux années au moins. Ce qui exclut les personnes sans papiers. La plupart du temps, les locataires bénéficient de l'aide sociale qui prévoit un montant de 880 francs mensuels à cet effet. Cela implique de trouver des appartements dans cette fourchette. C'est plus facile à Bâle qu'ailleurs probablement, où le taux de logements libres est d'environ 1,5%.

Qui détient le bail?

Le locataire signe un bail avec la régie, qui représente une coopérative, une fondation ou un propriétaire privé.

Que se passe-t-il en cas de non-paiement du loyer?

Nous disposons d'un fonds dédié à ce type de situation. C'est une fondation qui avance l'argent nécessaire pour la garantie de loyer.

Quelles sont les difficultés rencontrées par des personnes qui passent de la rue à un appartement fixe et à leur nom?

Dans la rue, la personne laisse ses affaires dehors. Tout d'un coup, il y a un endroit fixe pour ranger ses effets personnels. C'est un change-

ment brutal. Je me souviens de cette femme qui avait vécu plusieurs années durant sans un toit. Quand on lui a donné les clefs, elle a demandé si cet appartement était bien à elle et si elle pouvait bien rester ici.

«Loger les sans-abri est une responsabilité globale. Le politique doit s'engager»

Quel est le taux de succès de cette opération?

Nous avons logé 32 personnes depuis 2020. Quatre d'entre elles ont dû déménager en lien avec des problèmes de voisinage: bruit, re-

chute dans la toxicomanie, mauvais entretien des lieux, etc. Dans un seul cas, la personne est retournée à la rue. Nous avons trois types de situation. Le premier groupe se débrouille seul. Le deuxième a besoin d'un accompagnement social. Le troisième rencontre et pose des problèmes. C'est ce dernier groupe qui nous demande le plus de travail.

Comment augmenter l'offre de tels appartements?

Le politique doit s'engager sur la question du droit au logement et construire des logements sociaux. Il doit sensibiliser le marché immobilier à ces besoins, car ce droit est une responsabilité globale de la société. Cela implique de prendre quelques risques, comme l'ont fait des bailleurs privés. Au début de la guerre en Ukraine, 60 appartements ont été trouvés pour des réfugiés. Cela montre qu'il est possible de trouver des solutions.



Un logement à Bâle proposé récemment à une femme sans domicile fixe. | Image: Armée du Salut



MARION GENETTI
Avocate-conseil
ASLOCA Fribourg

Gare aux frais administratifs opaques

De nombreux bailleurs facturent des frais administratifs de façon abusive. Avec parfois des honoraires allant jusqu'à 5%. Une vérification minutieuse des charges s'impose.

Au moment de recevoir son décompte annuel de chauffage et de frais accessoires, le locataire est souvent un peu perdu à la lecture des divers éléments qui lui sont facturés. Si, comme déjà souvent exposé, la première chose à faire est de vérifier que les postes facturés ressortent effectivement du contrat de bail, la question se complique encore un peu lorsque des frais d'administration sont facturés par le bailleur.

Premièrement, si les frais administratifs liés aux installations de chauffage et de préparation d'eau chaude peuvent être facturés sans mention expresse dans le contrat de bail (art. 5 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux OBLF), il n'en va pas de même de ceux liés à d'autres types de charges.

L'expérience montre que les frais administratifs sont souvent supérieurs à 4%, ce qui est excessif

En effet, selon l'art. 4 al. 3 OBLF, si le bailleur veut percevoir des frais administratifs sur d'autres prestations, cela doit être expressément prévu dans le contrat de bail. Passé ce premier contrôle, le locataire doit s'assurer que ces frais ne sont pas abusifs. Ils peuvent être facturés selon les dépenses effectives ou selon les taux forfaitaires usuels. Dans la pratique, c'est presque toujours selon ce second modèle que la facturation intervient. De l'avis de la doctrine, ces taux ne devraient pas dépasser 2 à 3% des frais en question. Ils paraissent dans tous les cas exagérés au-delà de 4%. Or l'expérience nous montre que ces frais



Pas de frais administratifs ajoutés si le bailleur ne supporte pas de dépenses supplémentaires. | Illustration: Monta

administratifs, aussi mentionnés sous le terme «honoraires», sont souvent supérieurs à 4%.

Honoraires facturés indûment

En ce qui concerne plus particulièrement les frais d'administration liés aux installations de chauffage et de préparation d'eau chaude dans les immeubles munis de compteurs individuels, ce qui est de plus en plus fréquent, les frais des relevés de compteurs et de répartition des coûts facturés par les entreprises spécialisées entrent effectivement dans les frais administratifs à la charge du locataire (art. 5 al. 2 lit. f OBLF). Toutefois, il n'y a pas lieu d'ajouter des frais administratifs usuels si le bailleur ne supporte pas de dépenses supplémentaires. Dans le cas où le bailleur continue d'assumer une part administrative pour l'établissement des décomptes de charges, on admet un sup-

plément de 1% sur le coût de chauffage, frais de relevés de compteurs non compris. Or de nombreux bailleurs continuent de facturer des honoraires allant jusqu'à 5%, même dans ces situations, augmentant ainsi de manière abusive les frais à la charge des locataires.

Le diable est dans les détails

En portant une attention particulière à la manière dont le bailleur facture ces frais administratifs, les locataires se prémunissent ainsi contre une facturation indue, dans un contexte où le coût de l'énergie n'a pas cessé d'augmenter ces dernières années, à leur détriment. En cas de doute, les consultants de l'Asloca de votre région sont à votre disposition pour vous aider à vérifier vos décomptes de charges.



NINA BEURET
Journaliste
ASLOCA Transjura

Quand un conflit de voisinage ne se résout pas

A Delémont, le Tribunal des baux a ordonné l'expulsion d'une locataire après des mois de tintamarre nocturne. Un cas très rare, car souvent d'autres voies existent.

Nuisances sonores, déprédations, problèmes de gestion des espaces communs. Les conflits de voisinage peuvent aller jusqu'à rendre le quotidien invivable, mais il faut qu'ils dégénèrent passablement pour mener à une expulsion du ou de la locataire. De quoi rassurer les personnes qui craindraient de se voir expulser sur simple dénonciation d'un voisin ou d'une voisine, mais de quoi décourager les locataires bien intentionné-e-s qui se battent pour faire entendre leur voix. A Delémont, Georges (prénom d'emprunt) a vécu un cauchemar pendant de longs mois. Concierge de son immeuble, ce Jurassien a vu son quotidien perturbé par l'arrivée d'une nouvelle locataire, en décembre 2021.

Délire sonore

«Elle vivait la nuit et on ne pouvait plus dormir» résume Georges. Musique forte, éclats de voix festifs ou disputes éthyliques, les nuisances sonores deviennent monnaie courante et les interventions de la police se multiplient, mais sans grand effet. «Une fois, la police est venue trois fois dans la même nuit. C'était devenu invivable» se souvient le Delémontain. Outre le bruit et la consommation d'alcool, il fait état de disputes conjugales. «Le principal problème, c'était les nuisances sonores, le reste ne me regarde pas», précise-t-il. Car ces nuisances les empêchent fréquemment, lui et son épouse, de dormir, y compris en semaine.

Interventions sans effet

L'intéressé a bien tenté d'intervenir, d'abord en allant réclamer chez sa voisine directement, en vain. Puis il s'est approché de sa régie. «Ce qui m'a le plus touché, déplore-t-il, c'est que, quand je suis allé réclamer auprès du propriétaire et de la gérance, on m'a dit qu'il n'y avait rien à faire, qu'il fallait supporter ça ou s'entendre avec la voisine.» On lui a également suggéré de porter plainte ou de déménager lui-même, deux solutions auxquelles il a refusé de se résoudre. Georges précise que le problème est exacerbé par la mauvaise isolation de l'immeuble, dans lequel même un

Ce sont les interventions répétées de la police qui ont fini par provoquer la rupture du bail

simple bruit de pas s'entend depuis l'étage d'en dessous. Il a donc demandé à sa gérance de trouver des solutions, d'améliorer l'isolation du bâtiment. Des demandes qu'il a réitérées à de nombreuses reprises, se montrant parfois insistant face à l'inaction de l'entreprise. Ces demandes ont été mal vues par la gérance, qui n'a pas pris le locataire au sérieux. Et ce, malgré le fait qu'un autre voisin mécontent avait également entamé des démarches, d'après les dires de Georges.

Décision du Tribunal des baux

Au final, la locataire responsable des nuisances a été expulsée en juin 2023, sur une décision du Tribunal jurassien des baux à loyer, après plus d'un an et demi de litige. Le calme est ainsi revenu dans l'immeuble delémontain. Un cas comme celui vécu par le Jurassien est toutefois extrême et relativement rare. C'est notamment à la suite des interventions répétées des forces de l'ordre, qui ont pu constater d'elles-mêmes les nuisances, que le dossier a finalement pu avancer. Des preuves d'infractions sont généralement nécessaires pour en arriver à une expulsion, qui doit en tous les cas être prononcée par une instance judiciaire. Dans le Jura, le Tribunal des baux à loyer. En fait, nombre de cas litigieux se règlent sans devoir passer devant les tribunaux, grâce à des séances de conciliation.



En cas de nuisances sonores indues, le locataire peut appeler la police. Ou demander une médiation | Image DR



CYRIL BABANDO
Avocat-conseil
ASLOCA Neuchâtel

Fausse accusations et menaces sur un bail

Accusée sans preuve d'avoir placé des lames de rasoir dans sa propre boîte aux lettres, une locataire a été menacée par sa régie. L'appui de l'ASLOCA a été déterminant.



C'est une histoire abracadabrantesque qui aurait pu coûter son bail à une senior de Neuchâtel. | Illustration: Jehan Khodl

Voici Georgette. C'est une femme dans la soixantaine qui s'est installée dans un appartement situé dans un immeuble du littoral neuchâtelois. Cette personne a vécu récemment une aventure désagréable et abracadabrantesque au cours de laquelle son bail a risqué de passer à la trappe, ne fût l'intervention de l'ASLOCA. Formulée noir sur blanc par sa gérance, l'accusation semble grotesque: Georgette aurait placé des lames de rasoir dans sa propre boîte aux lettres! Ce geste aurait eu comme objectif de blesser quiconque aurait tenté de fouiller dans son courrier. L'accusation n'a pas manqué d'ébranler cette membre de l'ASLOCA neuchâteloise. Lorsque la gérance lui a adressé par courrier recommandé une mise en demeure menaçant de résilier son bail, la locataire a immédiatement contesté en bloc ces accusations. Dans sa réponse, Georgette a demandé des preuves tangibles

de cette accusation. Afin de gérer cette situation complexe, Georgette a cherché du soutien auprès de l'ASLOCA, qui lui a permis de clarifier les démarches juridiques à suivre et d'aborder la situation avec un peu plus de recul.

Une affaire sans preuve

Georgette a d'abord souligné qu'une autre personne de l'immeuble aurait tout aussi bien pu placer des lames de rasoir dans l'ouverture de sa boîte aux lettres. La gérance a prétendu posséder des preuves accablantes: une attestation de témoin non datée et non signée, ainsi qu'un courrier de La Poste. Ce dernier rapportait qu'un facteur avait signalé des lames de rasoir, mais sans dire s'il avait bien vu des lames. Il était également précisé que, quelques jours plus tard, un collaborateur de la régie était venu vérifier sur place, en vain. Sans prendre la peine de répondre au courrier de cette locataire, la gérance lui a notifié par courrier recommandé

une résiliation ordinaire de bail sur formulaire officiel, avec un préavis de trois mois pour la prochaine échéance contractuelle. Avec l'aide de l'ASLOCA, Georgette a déposé une requête de contestation de la résiliation auprès de la Chambre de conciliation compétente dans le délai légal de 30 jours. Elle a fourni une chronologie détaillée des événements et des photos illustrant l'ouverture intacte de sa boîte aux lettres

Une contestation jugée coupable!

Elle a souligné le manque de preuves substantielles contre elle et jugé de ce fait que la résiliation était abusive. Lors de l'audience, la gérance a présenté quelques éléments de preuve supplémentaires, sans grande force probante. Frisant la mauvaise foi, la gérance a laissé entendre que la contestation en bloc par la locataire aurait précipité la résiliation de bail. Ce qui a ajouté encore un peu de pression sur cette locataire. Les discussions en audience n'ont pas manqué de rappeler qu'il s'agissait d'une résiliation du bail à loyer en raison du fait loufoque que la locataire aurait mis des lames de rasoir dans sa propre boîte aux lettres. Au final, les preuves étaient insuffisantes pour justifier la résiliation notifiée. La gérance a donc retiré le congé, consciente de l'impact que cette procédure avait eu sur cette locataire.



ISABELLE CLAUSEN MÉTRAL
Consultante juridique
ASLOCA Valais

Le Rhône déborde et déluge 141 foyers

Fin juin, Chippis et Sierre ont subi des inondations. L'ASLOCA est auprès des victimes de cette catastrophe. Des baux seront résiliés.

La nuit du samedi 29 au dimanche 30 juin, le Rhône a débordé. La crue la plus grave que Sierre et Chippis aient connue, surpassant notamment les niveaux atteints précédemment, notamment en 2000. Impensable et pourtant prévisible puisque le projet Rhône III, soit les travaux de correction du Rhône, mentionnait une des zones touchées. Une zone avec des maisons dite «Alusuisse» appartenant à la société Rio Tinto était signalée comme «en danger» (zone rouge). Placée en zone orange, une partie du quartier de Sous-Géronde, à Sierre, a été durement touchée.

Habitants évacués

Environ 140 locataires ont subi de plein fouet cette inondation, certains devant être évacués par bateau pneumatique le dimanche matin et d'autres même hélitreuillés. Ces personnes se sont retrouvées sans logement pour plusieurs jours, semaines pour certaines et parfois malheureusement définitivement pour une partie: celles vivant dans le quartier Sous-Géronde, dit la Petite Italie. Certains locataires ont tout perdu, l'eau, la boue mais aussi le bois charrié ayant fortement endommagé voire détruit tous leurs biens, fragilisant encore plus la base même de leur habitation. Le bilan matériel est lourd, les inondations ont touché des habitations, des caves et des garages, sans parler des sites industriels eux aussi durement touchés ainsi que des locaux commerciaux.

A la demande de la Municipalité de Sierre et face à la détresse, à l'incompréhension des personnes et locataires concernés, l'ASLOCA a été amenée à répondre, dans l'urgence, à diverses interrogations. Notamment lors de trois rencontres organisées par le Centre médico-social de Sierre et environs, qui a efficacement mis

en place un «Help Point» pour répondre aux diverses questions. Dont celles relatives aux logements. Le loyer devra-t-il être payé? Quid des possibles dédommagements? De la mise à disposition de logements provisoires, d'une fin de bail? Quid encore de la prise en charge des dégâts par les assurances, la commune, le canton?

Formidable élan de solidarité

Nous relevons l'élan de solidarité remarquable dans la région, qui a permis à une majorité des personnes touchées d'être relogées provisoirement. Pour nombre de personnes installées à Sous-Géronde, il a fallu trouver un nouveau lieu de vie alors que les loyers payés jusqu'à tout récemment dans ce quartier dévasté par les flots étaient relativement bas. Ce qui aboutit à une situation d'autant plus stressante, angoissante pour plusieurs d'entre eux. L'ASLOCA Valais ose espérer que la solidarité, tout comme les listes de logements disponibles fournies par les deux associations de bailleurs contactées par nos soins auront permis de se reloger ou de regagner leur propre logement.

Le doute sur le futur logement

A l'heure actuelle, nous n'avons pas la certitude que toutes les personnes touchées retrouvent un logement définitif. L'ASLOCA reste également inquiète au sujet de plusieurs locataires vivant dans les maisons «Alusuisse», situées au bord du Rhône. Un congé leur avait justement été signifié peu avant la crue en raison notamment du danger lié à la proximité du Rhône, mais aussi de la vétusté des lieux et de la nécessité d'entreprendre des travaux de «dépollution». Suite à ces récents événements, les habitants auront-ils contesté leur congé sachant que certaines maisons ont été fortement impactées alors que d'autres non? Le courage des personnes sinistrées nous a touchés. Par chance, aucun décès n'est à déplorer. Nous partageons cette interrogation, celle d'une éventuelle et potentielle responsabilité du Canton. Pour le moment, pour plusieurs foyers, la réalité est pénible. Avec un logement totalement détruit, inhabitable, ou une remise en état pouvant prendre des mois, la conséquence sera de fait la fin du bail. Une situation anxiogène et qui laisse les victimes désemparées.



Le quartier de Sous-Géronde, à Sierre, le 30 juin 2024. | Image: Le Nouvelliste



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Est-il permis de fumer chez soi ?!

En cas de problème avec un voisin fumeur, le mieux est de chercher une solution dans une médiation par le biais de la régie ou d'organismes spécialisés gratuits.

Selon l'Office fédéral de la santé publique, en 2022, 24% de la population de plus de 15 ans fumaient. Chez les 15-24 ans, la proportion atteignait 26%. C'est dire si fumer est un comportement largement répandu parmi les Suisses. Mais qu'en est-il de la clope à la maison? Le sujet de la cigarette est clivant et émotionnel. Il touche au plaisir et à la liberté des uns, mais affecte l'odorat et la santé des autres. Fumer peut aussi comporter des risques quant à la sécurité de l'immeuble (incendie) et à la valeur de certaines installations: brûlures, jaunissement des tapisseries, imprégnation d'odeurs. Diverses situations problématiques se présentent en pratique.

Le sujet est clivant et émotionnel. Il touche au plaisir et à la liberté des uns, mais affecte l'odorat et la santé des autres



Le droit de fumer doit s'exercer dans les limites du supportable pour les autres. | Image DR

Le voisin d'un fumeur peut être importuné parce que les odeurs sont véhiculées par les canaux de ventilation. Ou parce que le locataire fume sur le balcon. Ou parce que les fumeurs s'attourent en bas de l'immeuble. Les règlements d'immeuble ne prévoient le plus souvent rien à ce propos. On considère en général, à raison, que fumer chez soi relève de l'usage normal d'une habitation. Mais que faire si le bail interdit de fumer chez soi? Une interdiction fondée sur le fait que fumer accélère l'usure du bien ne serait pas légale, puisqu'elle serait contraire à l'art. 257f al. 1 CO, qui autorise le locataire à une usure normale des lieux (cf. art. 267 al. 1 CO). Un article du bail prohibant de fumer chez soi passerait également difficilement la rampe, sous l'angle de l'art. 256 al. 2 CO, disposition

impérative qui proscrie selon les situations les limitations faites par le bailleur dans l'usage de la chose louée, sauf cas particuliers.

Immeuble 100% non-fumeur

Par exemple, dans le cas d'un immeuble qui est intégralement non-fumeur, ce que savait le locataire à son entrée. Ou encore s'il s'agit d'une sous-location pour quelques mois, entièrement meublée, et que le sous-bailleur est non-fumeur. Il reste que le droit de fumer, comme tout droit d'usage de la chose louée, doit s'exercer dans des limites supportables pour les autres. Il n'est ainsi pas loisible à chacun de «torailer» au point de jaunir les tapisseries et de les contaminer à la nicotine, ou d'incommoder les voisins en fumant comme un sapeur des heures sur son balcon.

Mais la proportionnalité vaut dans les deux sens: on ne peut ainsi pas faire reproche à un voisin de cloper sur son balcon de temps à autre. Pour éviter les conflits, il est tout à fait admis qu'on puisse encadrer le droit de fumer par des règles proportionnées.

Zones fumeurs

Par exemple, ne pas fumer dans certaines zones – dans les parties et installations communes – ni à certaines heures, notamment nocturnes, à sa fenêtre et sur le balcon. En cas de litige de voisinage à ce sujet, il est hautement recommandé aux locataires de se prêter au jeu de la médiation par le biais de la régie ou auprès d'organismes spécialisés gratuits. Cela, plutôt que d'entrer dans une guerre de tranchées où chacun est convaincu de son bon droit.

Consultez d'abord la page web de votre section sur www.asloca.ch

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Case postale 400
1211 GENÈVE 4
asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas de changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Rue Saint-Pierre 2
2^e étage, entrée Fiduciaire FIDAF
1700 FRIBOURG
0848 818 800 (tarif local)
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15
fribourg@asloca.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)
1630 BULLE

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémine 3
1680 ROMONT

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05
geneve@asloca.ch

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
032 422 74 58
Permanence téléphonique:
mardi 17h - 18h30
jeudi 11h - 12h et 17h - 19h
transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
031 378 21 21

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1
2000 NEUCHÂTEL
032 724 54 24
neuchatel@asloca.ch

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71
2300 LA CHAUX-DE-FONDS
032 724 54 24
neuchatel@asloca.ch

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
027 322 92 49

SION

Rue de l'Industrie 10
1950 SION

MARTIGNY

Rue des Finettes 20
1920 MARTIGNY
(bât. des Syndicats chrétiens)

VIÈGE

Ueberbielstrasse 10
3930 VIÈGE
027 946 25 16

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
1522 LUCENS
021 906 60 45
Permanence téléphonique:
lundi et mercredi: 8 h - 11 h
broye-vaudoise@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE
021 617 16 17
lundi à jeudi:
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h
contact@asloca-regions.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
021 617 16 17
Sur rendez-vous uniquement.
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS
021 617 16 17
Sur rendez-vous uniquement
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3^e étage)
1400 YVERDON-LES-BAINS
021 617 16 17
Sur rendez-vous uniquement
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a
1260 NYON
022 361 32 42
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15
mardi et jeudi: 15 h - 17 h

NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON
lacote@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*
Permanence téléphonique:
Lundi: 9h-11h. Mardi 9h-11h et 15h-17h.
Jeudi: 8h15-10h15 et 15h-17h.

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
021 963 34 87
Permanence téléphonique:
lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX
lundi, mercredi et jeudi
montreux@asloca.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
021 922 79 62
vevey@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

**Vous avez déménagé?
Merci d'envoyer un
e-mail uniquement
à votre section
(cf. adresses ci-dessus).
Ni le secrétariat romand
ni la rédaction ne gèrent
les fichiers d'adresses
des membres de l'ASLOCA**

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom _____
Adresse postale _____
NPA/Localité _____
E-mail /Téléphone _____
Date et signature _____

Election du comité de l'ASLOCA

En juin, l'Assemblée générale de l'ASLOCA Suisse a réélu Carlo Sommaruga à la présidence et Michael Töngi et Adriano Venuti à la vice-présidence. Ont été nouvellement élu·e·s au comité directeur: Jessica Jaccoud (ASLOCA VD), Julia Huguenin-Dumittan (ASLOCA NE), Marie Levrat (ASLOCA FR) et Lorenz Keller (MVD). Fabrice Berney (ASLOCA VD), Balthasar Glättli (ASLOCA ZH), Baptiste Hurni (ASLOCA NE) et Matthieu Loup (ASLOCA FR) ont quitté le comité. Carlo Sommaruga les a remerciés chaleureusement pour leur engagement, parfois de longue date, en faveur des droits des locataires. Fin 2023, l'ASLOCA comptait plus de 233000 membres dans toute la Suisse, soit une augmentation de 2% par rapport à l'année précédente.

Le double référendum approche



Image: ASLOCA.

Le 24 novembre, le peuple suisse se prononcera sur deux révisions de la loi modifiant le droit du bail, contre lesquelles l'ASLOCA a lancé un référendum. Les deux objets – sous-location et besoin propre du bailleur – visent à affaiblir la protection des locataires. A chaque changement de locataire, soit environ 200000 fois par année en Suisse, les régies augmentent les loyers. Le lobby immobilier l'a bien compris. C'est pourquoi il a vendu avec succès ces deux révisions de la loi visant à faciliter les résiliations au Parlement. Lors de son Assemblée générale, en juin, l'ASLOCA Suisse a également adopté un texte d'initiative contre les loyers abusifs, en vue de sa soumission à la Chancellerie fédérale pour examen. En 18 ans les ménages locataires ont payé plus de 100 milliards de francs en trop.

Locataires mieux protégés dans les appartements à caractère social de la Ville de Genève

Le Conseil municipal de la Ville de Genève a accepté en juin de renforcer la protection des personnes habitant dans un logement social de la Ville de Genève. Ce vote est le fruit d'un accord entre le Département des finances, de l'environnement et du logement de la Ville de Genève et l'ASLOCA Genève. Une protection supplémentaire a été ajoutée au règlement qui fixe les conditions de location des logements à caractère social de cette commune: à savoir «une impossibilité d'expulsion pour les locataires réalisant les conditions d'un cas de rigueur». «Alors que les loyers explosent à Genève et que les logements se font rares, ce nouveau règlement est une avancée dans la protection des locataires», s'est réjoui Olivier Gurtner, membre du comité de l'ASLOCA et de la Commission du logement du Conseil municipal. La révision du règlement a permis dès fin 2020 de protéger les locataires ayant atteint l'âge de la retraite, qui ne peuvent plus être expulsés de leur logement, selon la Ville de Genève. Aucun bail ne peut être résilié dans les deux ans qui suivent le décès ou le départ de l'un·e des occupant·e·s du logement, uni·e·s par le mariage ou en partenariat enregistré au titulaire du bail.

JAB
CH - 1211 GENÈVE 4
PP. / JOURNAL

Poste CH SA



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°267 septembre 2024

Tiré à 95212 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Editeur:
ASLOCA Romande
Fédération romande des locataires
Case postale 400
1211 Genève 4

Rédacteur en chef:
Stéphane Herzog
ASLOCA Romande
stephane.herzog@asloca.ch

Diffusion:
Membres des sections
de l'ASLOCA Romande et abonnés

Comité de rédaction:
Fabrice Berney, Christian Dandrès,
Alberto Velasco, François Mooser,
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodli, Stéphane Monta, Demir
Sönmez, Cyril Babando, Nina Beuret,
Isabelle Clausen, Marion Genetti.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Impression:
Pressor, Delémont