

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 265 MARS 2024

Dossier

Le poids des
stéréotypes

–

Fribourg

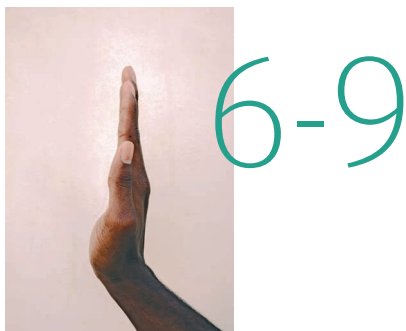
Gare aux
expulsions

–

TransJura

Clauses spéciales





© DR

| | |
|--|---------------|
| LE MESSAGE DE L'ASLOCA | p.3 |
| SUISSE La Suisse peut loger tout le monde! | p.4 |
| SUISSE La hausse des loyers continue | p.5 |
| DOSSIER Le poison de la discrimination | pp.6-9 |
| FRIBOURG Gare au risque d'expulsion | p.10 |
| GENÈVE Accord historique sur les rénovations | p.11 |
| NEUCHÂTEL Des moyens à mettre en action | p.12 |
| TRANSJURA Attention aux clauses spéciales | p.13 |
| VOS DROITS Pas de visite chez vous sans accord | p.14 |
| CONSULTATIONS DE L'ASLOCA | p.15 |
| BRÈVES | p.16 |

10



© DR



© DR

Couverture: Image d'archive. | DR



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

Le poison du soupçon

La Suisse, pays multilingue et multiculturel, connaît le racisme. Et ce poison touche aussi la question du logement. Ainsi, les personnes de couleur ou dotées d'un nom à consonance turque, albanaise ou arabe peuvent subir des discriminations systémiques, confirment plusieurs études menées en Suisse.

A dossier égal, tel bailleur refusera un bail à une personne afro-descendante. Ou il ne sélectionnera pas une famille hindoue ou arabe, ou au nom supposément juif, par la seule force du préjugé. L'existence de telles discriminations, que condamne l'Union suisse des propriétaires immobiliers, serait attisée par la crise du logement. Là où la demande d'appartements dépasse nettement l'offre, le choix d'un dossier parmi cent favorise le recours à des biais. Les conséquences sociales d'un tri basé sur l'origine sont graves. La discrimination sape la cohésion sociale et la confiance dans le système. Cela fait naître le soupçon.

La Confédération et les cantons suisses le savent, qui combattent racisme et xénophobie à travers un réseau de centres et de conseils. La Commission fédérale contre le racisme lancera d'ailleurs cette année des travaux pour analyser les moyens d'améliorer la défense de locataires lésés par la discrimination. L'ASLOCA s'associe évidemment à ce combat, même si les moyens légaux de prouver un refus basé sur l'origine sont encore difficiles à mettre en œuvre.

Ce numéro de *Droit au logement* aborde d'autres thèmes d'actualité. Neuchâtel explore de nouvelles voies pour protéger les locataires de la précarité. Genève se réjouit d'un accord sur le financement des rénovations énergétiques. Notre chroniqueur juridique Pierre Stastny rappelle que chaque logement est un sanctuaire. Bonne lecture!

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Le 13 février, le conseiller fédéral UDC Guy Parmelin organisait ce qu'il appelle la «Deuxième table ronde sur la pénurie de logements». Cette réunion faisait suite à une précédente, tenue neuf mois plutôt, en mai 2023. Cette rencontre de février a été pour le moins particulière. On y a certes retrouvé les représentants des cantons et de villes, acteurs institutionnels incontournables en matière d'aménagement du territoire et des politiques du logement, mais surtout un nombre invraisemblable d'acteurs immobiliers. Certains étaient même représentés à double, comme les propriétaires immobiliers, sous prétexte que l'un est Romand et l'autre Suisse allemand! Pire, les propriétaires étaient représentés une fois sous l'angle des investisseurs, une fois sous celui des propriétaires et une dernière fois au travers de leurs représentants: comme professionnels de l'immobilier. Mais ce n'est pas tout. Alors que les organisations des bailleurs sont inscrites dans le groupe des invités prioritaires des acteurs économiques, l'ASLOCA, malgré ses 220000 membres et son rôle incontournable en matière de logement, a été reléguée au fond de la liste des invités. Cela, avec des représentants de la société civile comme Caritas, Pro Senectute ou encore Procap. Du fait de cette composition, le ton était donné. Pour le conseiller fédéral Guy Parmelin, ce sont les intérêts des milieux économiques qu'il faut servir en tout temps, même lorsque l'on invoque la crise du logement.

En cas de crise, le Conseil fédéral peut adopter des mesures urgentes. La Constitution fédérale le lui permet. Cela a eu lieu pour sauver l'UBS, pour soutenir les entreprises pendant la crise du Covid-19 et pour pallier la déroute du Credit Suisse. A chaque fois des dizaines de milliards de francs ont été mis à disposition en deux temps et trois mouvements. En matière de logement, rien. Jamais rien, même si la crise est bel et bien là, qu'elle touche la majorité des habitants de ce pays et surtout les locataires, les plus faibles économiquement. Or, à l'occasion de la table ronde, Guy Parmelin aurait pu annoncer – pour soulager les locataires et une dynamique sociale négative – un blocage temporaire des loyers, leur contrôle temporaire. Ou encore l'introduction de la formule officielle lors de conclusion du bail initial (qui permet de s'opposer à une hausse exagérée), voire d'un droit de préemption pour les communes et les cantons, qui favorise la production de logements d'utilité publique.

Mais rien! Dans l'agenda du conseiller fédéral Guy Parmelin, les locataires et leurs difficultés comptent pour beurre! A cela s'ajoute que le plan d'action en question est un miroir aux alouettes. En effet, il s'agit d'une simple «to-do list» d'études et d'évaluations de mesures que les communes et les cantons pourraient adopter ces prochaines années, mais sans aucune mesure concrète immédiate. L'impact de ces mesures sur la production de logements interviendrait dans 10 à 15 ans si elles étaient mises en œuvre rapidement, c'est-à-dire avant même les études proposées. Tel ne sera pas le cas. Au mieux, l'impact sera au rendez-vous dans 20 ans. C'est presque une génération! Tout cela pour autant que les mesures listées soient effectivement mises en œuvre. Or rien n'est moins sûr! Rappelons-nous qu'en 2013 et 2014 déjà, le prédécesseur de Guy Parmelin en charge du Logement, le conseiller fédéral PLR Johann Schneider-Ammann, avait réuni les villes et les cantons pour définir des mesures destinées à résoudre le manque de logements à loyer abordable et à freiner la hausse des loyers. Mais au final rien! Du vent!

Tant que les conseillers fédéraux en charge du Logement resteront coincés dans leur vision idéologique libérale que le marché, avec sa main invisible, règle tout, alors que la dure réalité leur montre que ce n'est pas le cas, la Suisse entière continuera de s'enfoncer dans la crise du logement.

Les locataires de ce pays veulent des actes!



DU VENT!



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

La Suisse a les moyens de loger tout le monde!

Echanges d'appartements, colocation, sous-location à longue durée, création de quartiers mixtes et denses. La Suisse peut loger tous ses habitants. Si elle le veut!

Selon les dernières projections démographiques, la population résidente en Suisse atteindra 10,5 millions de personnes à l'horizon 2050. Au regard de la crise actuelle du logement se pose légitimement la question de la capacité de notre pays à mettre à disposition un nombre suffisant de logements pour loger dignement toute la population. Eh bien oui cela est possible, même sans augmentation de la surface globale affectée au logement en Suisse a indiqué récemment Philippe Thalmann, professeur associé à l'EPFL. Pour ce spécialiste du logement, si la surface moyenne du logement par habitant revenait aux valeurs de 1990, les 539 km² actuels de surface globale de logements en Suisse suffiraient à faire face à la croissance de la population. Cette perspective intéressante s'inscrit positivement dans un développement durable de notre pays. Elle reste toutefois fort compliquée à mettre en œuvre, car, dans la pratique, il est tout simplement impossible d'imposer à la population un rationnement ou même une diminution du confort du logement.

Des méthodes pour loger du monde

Il existe pourtant des méthodes simples, sur base volontaire, qui permettent d'améliorer l'adéquation de la consommation avec la surface d'habitation. Parmi elles: l'occupation à plusieurs d'un logement, soit par des communautés de logement, soit à travers la sous-location à longue durée de chambres par des locataires qui disposent d'un logement trop grand. Autre voie: l'échange croisé de logements, prôné de longue date par l'ASLOCA. Ce procédé offrirait aux locataires un instrument souple, adapté à leurs besoins réciproques. Une reprise croisée des baux, sans résiliation, empêcherait les propriétaires de bloquer le projet d'échange en imposant des augmentations de loyer. Mais aujourd'hui ces deux procédés sont combattus par la majorité du Parlement. Les restrictions à la sous-location sont combattues par référen-



Le chantier des Plaines-du-Loup, sur les hauts de Lausanne, en 2021. | Image Keystone

dum par l'ASLOCA. Le capital immobilier veut garder les mains libres pour augmenter ses rendements. Dans ces conditions, pour que tout le monde soit logé dignement ces prochaines décennies, il sera indispensable de continuer à construire en valorisant et en densifiant les zones constructibles, mais sans dégrader les conditions de vie des habitants. Or c'est justement le contraire qui se déroule actuellement. Le Parlement vient d'abaisser les seuils des immissions sonores dans les logements pour favoriser les constructions près des routes à fort trafic. Or de nombreuses études montrent que le bruit possède un impact très négatif sur la santé de la population et le développement scolaire des enfants. Comme par hasard, ce seront les classes populaires qui seront reléguées dans ces bâtiments!

Une loi visionnaire à étendre

Dans les années 1950, dans le canton de Genève, des élus visionnaires, de droite et de gauche, avaient élaboré un texte innovant: la

loi générale sur les zones de développement. Celle-ci permet d'imposer des exigences en matière de densification. Elle fixe des règles dans la typologie des logements réalisés (logements en propriété par étages, à loyer libre ou logements d'utilité publique). Elle permet un contrôle des prix et des loyers. Il est désormais indispensable de développer cet outil ailleurs en Suisse pour répondre aux besoins de logement abordables à long terme de toute la population. Notons au passage que cette loi genevoise a été très appréciée par les promoteurs qui pouvaient désormais planifier à long terme des projets immobiliers. Elle accompagne aujourd'hui encore les plus grands projets de logements au bout du lac. En résumé, pour faire face aux besoins en matière d'habitat il faut un peu de clairvoyance et une forte volonté politique. Ces deux qualités manquent tant à la droite parlementaire qu'au conseiller fédéral Guy Parmelin en charge de la politique du logement au niveau fédéral.



CHRISTIAN DANDRÈS
Conseiller national
ASLOCA Genève

La hausse des loyers continue

La dernière hausse du taux de référence concerne les locataires qui ont conclu leur bail depuis juin 2017 ou dont le loyer a été modifié depuis cette date.

Les locataires sont confrontés à une nouvelle vague de hausses de loyer. Le taux d'intérêt de référence a augmenté de 0,25% en décembre 2023, passant de 1,5% à 1,75%. En juin, ce même taux était encore de 1,25%. Pour rappel, ce taux est un critère de majoration de loyer. Une ordonnance du Conseil fédéral prévoit que 0,25% d'augmentation peut donner lieu à une hausse de loyer de 3% lorsque ce taux est inférieur à 5%. Par symétrie, une baisse du taux donne droit à une baisse de loyer similaire. Comme déjà relevé dans ces colonnes, malgré la baisse continue du taux depuis plus d'une décennie, les loyers ont augmenté. Ainsi, pour la seule année 2023, les locataires ont payé 10,6 milliards de francs en trop.

Deuxième vague pour certains baux

La dernière hausse du taux intervient huit mois à peine après la précédente. Elle concerne les locataires qui ont conclu leur bail depuis juin 2017 ou dont le loyer a été modifié depuis cette date, y compris celles et ceux qui ont déjà reçu une majoration l'année dernière. Certains bailleurs imposent des baux avec plusieurs échéances annuelles et peuvent donc majorer leurs loyers plusieurs fois par an.

Ces hausses de loyer peuvent être contestées, mais il faut réagir vite et anticiper l'action du bailleur. La hausse doit être contestée dans les trente jours. On ne rappellera jamais assez quelques règles pour le calcul de ce délai. En principe, les majorations sont envoyées par recommandé. Le délai commence à courir le lendemain du jour où le courrier a été retiré à la poste. Celle-ci le conserve à disposition du destinataire durant sept jours. Si le courrier n'est pas retiré, le délai de contestation commencera à courir, même si le locataire n'a jamais eu la lettre en sa possession. Il faut donc retirer les recommandés et, en cas d'empêchement, donner une procuration à une personne de confiance ou bloquer son courrier à la poste en cas d'absence prolongée.

Sur le fond, les locataires peuvent opposer plusieurs arguments juridiques à ces hausses.

Tout d'abord, le fait que le loyer est déjà abusif avant la hausse et qu'il n'est pas possible d'ajouter de l'abus à de l'abus. Ensuite, que ces hausses ne sont en général pas uniquement fondées sur l'évolution du taux, mais aussi sur celle des charges d'exploitation d'immeuble. Or c'est aux bailleurs de prouver l'augmentation de ces frais, ce qu'ils ne parviennent souvent pas à faire.

C'est aux bailleurs de prouver la hausse des frais. Souvent ils échouent à le faire

Le loyer actuel est-il fondé?

Il est aussi important de vérifier, avant de renoncer à contester une hausse, si le loyer actuel

est bien fondé. Le droit du bail est formaliste et il n'est pas rare que l'avis de fixation du loyer initial soit mal motivé. Cela donne une marge de manœuvre pour la négociation voire parfois pour contester rétroactivement le loyer initial. Dans les cantons de Genève et de Vaud, il faut vérifier si des travaux de rénovation ont été réalisés au moment de l'emménagement du locataire et s'assurer que ces travaux ont bien fait l'objet d'une autorisation. Ces informations sont faciles à trouver. En effet, si le bailleur n'a pas eu d'autorisation, il est possible non seulement de s'opposer à la hausse, mais aussi d'obtenir que le loyer soit réduit pour le passé et l'avenir.

Le droit du bail est là!

Malgré plusieurs mauvais arrêts du Tribunal fédéral durant la dernière décennie, le droit du bail protège encore les locataires. L'ASLOCA vous invite donc à vérifier la légalité de chaque hausse de loyer. Ses juristes se tiennent à votre disposition pour cela.



L'ASLOCA vous invite à vérifier la légalité de chaque hausse de loyer. | Image DR



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

LA CRISE ATTISE LES DISCRIMINATIONS

La faiblesse de l'offre en logements favoriserait les discriminations basées sur des stéréotypes. A ce stade, le droit offre encore trop peu de moyens pour se défendre.

La Suisse, ce pays multilingue, qui n'a pas eu de colonies, est-il plus à l'abri que ses voisins en matière de discriminations xénophobes, raciales, religieuses? Probablement pas. Mais les tensions entre communautés ou ressortissants de tel ou tel pays semblent plutôt se développer à bas bruit. «L'antisémitisme suisse est caractérisé comme discret et marqué par l'euphémisme», note par exemple la chercheuse Brigitte Sion. Cependant, à dossier égal, des personnes «étrangères» ou vues comme telles feraient régulièrement les frais de choix basés sur des stéréotypes dans leur quête d'un appartement. En Suisse, plusieurs recherches attestent de cette réalité, indique Manon Chollet, doctorante à l'Institut des sciences sociales de l'Université de Lausanne (Unil). Elle cite notamment une étude réalisée en 2019 pour l'Office fédéral du logement (*Discrimination ethnique sur le marché suisse du logement*). Basé sur des tests, ce travail montre que des demandes faites avec des noms à consonance turque ou kosovare diminuent les chances d'accéder à une visite d'appartement. Cette discrimination pousserait les personnes concernées vers des appartements plus chers ou situés dans des lieux plus bruyants et plus éloignés du centre. «Cela a un impact sur l'accès aux écoles et aux soins», souligne Manon Chollet. Qui rappelle que la Suisse est un pays de locataires. «La sélection sur ce marché saturé est rude. C'est la porte ouverte aux discriminations», dit-elle. Cela fait aussi qu'en cas de refus il peut exister une suspicion de racisme.

Cours universitaire sur la discrimination

Ce sujet des discriminations systémiques figure au centre d'une recherche européenne à laquelle participe l'Institut des sciences sociales de l'Université et sur laquelle travaille

cette doctorante. Son but? Analyser les mécanismes des discriminations subies par les jeunes de 18 à 35 ans dans les domaines du logement, des soins de santé, de l'emploi et de l'éducation. En 2023, 1200 étudiant-e-s de l'Unil ont répondu à un questionnaire sur leur expérience de l'accès au logement. Des entretiens seront menés ce printemps auprès de 400 jeunes installés à Lausanne. Le questionnaire demande notamment comment les gens se perçoivent et comment ces jeunes pensent être perçus au sens de leur origine. «Les discriminations en fonction de la couleur de peau sont bien présentes en Suisse, mais on voit également qu'un nom de famille *différent* peut limiter les individus dans un accès à des ressources vitales, ainsi le logement», indique Manon Chollet. La recherche citée plus haut comprend un volet pédagogique. Un cours consacré à l'accès au logement et les discriminations a démarré en février à l'Unil dans le cadre d'un master en sciences sociales. Des interventions sont prévues de la part de plusieurs acteurs du logement: la Ville de Lausanne, des gérances et des associations, dont notamment l'ASLOCA. Signe que ce sujet est vraiment d'actualité.

Discriminer pour trier

Comment fonctionneraient les discriminations au sein des régies? Deux sociologues suisse et français, Julie Pollard et François Bonne, sont allés directement questionner des régisseurs de la région parisienne et de Genève, deux marchés touchés par une crise immobilière endémique. Publiée en 2021, leur étude – *Tenant selection in the private rental sector of Paris and Geneva* – est frappante et savoureuse à l'occasion. Elle met en lumière le procédé suivant: les agents des régies immobilières baseraient une partie de leurs choix



- Alors votre dossier est parfait mais... Il me manque sûrement un truc, attendez je vais vérifier pour la quatrième fois...

Illustration de Jehan Khodl.

sur des stéréotypes. Ceux-ci seraient utilisés comme un moyen de mettre en lumière des caractéristiques inobservables des candidats à un appartement. «Comme nombre de ces biais sont ethniques ou raciaux, ils aboutissent à l'exclusion ou défavorisent des personnes appartenant à certains groupes», indique la recherche. Les témoignages recueillis par les deux chercheurs mettent en lumière des stéréotypes grossiers. Selon des agents suisses interviewés, «les Chinois saccagent les appartements, les Indiens cuisinent à même le sol, les Asiatiques préparent des

plats dont les odeurs incommodes les voisins, les Africains sont trop nombreux dans leurs appartements, les Latino-Américains sont trop bruyants, les Français trop grincheux, etc.». «Si vous me dites qu'ils sont Italiens, Portugais ou Asiatiques, il est clair que je vais choisir le Portugais ou l'Italien précisément à cause de ces problèmes», explique un agent interrogé à Genève. L'étude montre aussi que certains profils professionnels seraient de nature à effrayer les régies, parmi lesquels les avocats et les enseignants. Les premiers seraient jugés trop procéduriers. Les

seconds trop à gauche et donc plus susceptibles de revendiquer des droits auprès des régies.

Le poids de la crise

La thèse des deux sociologues Julie Pollard et François Bonne est donc que plus la tension est grande entre offre de logements et demande, plus les risques de discrimination ethnique augmentent. Face à des dossiers également solvables, les régies feraient consciemment ou non des choix basés sur des a priori. Questionnés sur ces pratiques discriminatoires, les employés de régie questionnés dans la recherche

Qui est Noir, juif, musulman? Un sujet hors statistique

Sur quelle base recenser des actes de discrimination commis dans le cadre du travail, du logement, des loisirs? Cette question se pose dans la recherche, puisque, pour quantifier des actes ou des commentaires racistes envers une communauté ou un groupe de personnes il faut pouvoir l'identifier et la dénombrer. D'ailleurs, la notion même de communauté est sujette à caution. Les personnes qui se déclarent protestantes forment 21% des sondés, selon l'Annuaire statistique 2022-2023, mais elles ne forment pas une communauté précise. «En Suisse, les statistiques publiques ne collectent pas de données sur l'origine ethnique. Les évaluations se basent souvent sur la nationalité ou l'origine migratoire, ce qui ne permet pas d'identifier tous les groupes racisés», note la chercheuse Manon Chollet. Ainsi, si on s'intéresse au racisme contre des personnes noires, aucun chiffre n'est disponible. Pour ce qui concerne l'antisémitisme ou l'islamophobie, il n'existe pas non plus de statistique qui définisse de façon absolument précise le nombre de personnes juives ou musulmanes en Suisse. Un citoyen juif peut parfaitement indiquer qu'il est sans religion, domaine où les statistiques existent. Idem pour toutes les

religions. Une étude sur des actes visant des personnes musulmanes s'appuiera sur les données existantes en matière de religion. Mais ce critère lui-même est flou. En effet, l'Annuaire statistique indique que les villes suisses de plus de 100 000 habitants et habitantes affichent une part de population sans appartenance religieuse supérieure à la moyenne et qui varie entre 34% et 57%. Sachant cela, 5,5% des résidents permanents âgés de 15 ans ou plus se déclarent issus de l'islam. Les personnes juives représenteraient environ 0,5% de la population totale. Autre angle d'analyse possible: les langues. Parmi celles parlées à la maison, l'anglais (6,0%), le portugais et l'albanais (3,4% chacun) étaient en 2021 les langues non nationales les plus fréquemment mentionnées dans les sondages menés par l'Office suisse des statistiques. Globalement, la Suisse compte l'une des plus importantes parts d'étrangers en Europe, avec 26% de personnes non suisses. La grande majorité des personnes de nationalité étrangère vivent depuis longtemps en Suisse: près d'un cinquième de ces personnes sont nées ici et font ainsi partie de la deuxième génération, voire de la troisième. *St.H*

Suite en page 8



Des élèves interprètent une pièce de théâtre contre le racisme, lors de la Journée nationale du réfugié, en juin 2004 à Lausanne. | Image Keystone

se défendent de tout racisme ou xénophobie et chargent les propriétaires. «Ils sont prompts à condamner le racisme et à considérer la discrimination comme irrationnelle, que ce soit d'un point de vue économique, juridique ou de réputation, mais ils disent qu'ils sont soumis à des contraintes économiques et que les proprié-

«Nous ne pouvons pas mettre dans une annonce que les Noirs ne doivent pas postuler»

Un agent immobilier suisse, cité dans une recherche menée à Genève et à Paris

taires exigent souvent d'avoir le dernier mot dans la sélection des candidats. Ils décrivent des propriétaires qui leur diraient ne pas vouloir de Noirs, d'Asiatiques, d'Hindous», selon la recherche. «Nous ne pouvons pas mettre dans l'annonce que les Noirs ne doivent pas postuler, ce serait de la ségrégation pure et simple et illégale. Ainsi, si un propriétaire ne veut pas de personnes de couleur, malheureusement leur candidature sera systématiquement écartée pour cet immeuble par exemple», déclare un des témoins de cette recherche.

Pierrette ou Paola?

Des régies romandes ont-elles des pratiques discriminatoires? Le secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), Frédéric Dovat, ne le pense pas. Il cite à ce sujet l'étude mandatée par l'OFL citée plus haut selon laquelle 70% des demandes de visite étudiées ont reçu des réponses positives, avec même un taux de réponse plus élevé pour des noms de famille à consonance étrangère. «Les 30% de refus ne sont pas liés aux noms de famille», estime cet avocat, qui rappelle que discriminer une personne sur la base de son origine est illégal et que, le cas échéant, les régies ont l'obligation de rappeler ces règles aux propriétaires qu'elles représentent. Le Code des obligations permet de conclure un bail avec qui l'on veut. Mais refuser de louer un logement à une personne pour des raisons racistes constitue une atteinte à la personnalité. Arrive-t-il tout de même qu'une sélection entre plusieurs candidats se base sur des critères de nationalité ou de race? «Que Pierrette soit choisie plutôt que Paola ne dit rien sur la raison de ce choix», insiste Frédéric Dovat. Pour qui aucun dossier n'est absolument semblable.

Noms turcs et kosovars discriminés

Les régies peuvent opérer des choix sur des facteurs divers, comme le nombre d'occupants ou le degré d'urgence de se loger, dit-il. Le secrétaire général de l'USPI n'a pas eu vent de plaintes adressées à des régies pour suspicion de discrimination. La faïtière ne publie pas de recommandations aux régies à ce sujet. «Chaque section cantonale dispose d'un code

d'éthique mais un document spécifique n'est pas nécessaire, car c'est la loi qui définit ce qui est légal ou non en la matière.» Et d'indiquer que l'USPI condamne fermement toute forme de discrimination. L'étude citée par la chercheuse Manon Cholet et le secrétaire général de cette faïtière avait été menée sur la base de 11000 demandes de visite adressées à plus de 5700 bailleurs dans toute la Suisse. Elle a notamment montré que les individus à patronyme kosovar ou turc ont nettement moins de chances d'être retenus pour une visite. Ce n'est que dans le cas de candidats fictifs portant un nom turc que la discrimination à l'égard des personnes naturalisées a été encore plus grande que pour les titulaires d'un permis d'établissement. Autre découverte: la probabilité de discrimination à l'égard de personnes à patronyme étranger est bien plus faible dans les régions urbaines. Et plus haute dans des communes où existent des conditions restrictives en matière d'immigration. A l'inverse, plus le prix de la location est élevé, plus le taux de réponses positives est fort, indépendamment de la consonance du nom.

Une Suisse pas meilleure que les autres

Conclusion générale de cette étude? La discrimination ethnique sur le marché suisse du logement «est d'un ordre de grandeur similaire à celui observé dans des études comparables réalisées dans d'autres pays occidentaux». La Suisse n'est pas étanche à la xénophobie et au racisme. Mais elle ne reste pas inactives. Un réseau de lutte contre les discriminations est en place dans tout le pays sous l'égide de la Commission fédérale contre le racisme.

«Racisme? Le droit pénal n'est pas effectif»

La discrimination de candidats au logement pour des raisons liées à l'origine existe. Mais la norme pénale contre le racisme est mal adaptée à de tels cas. Il manque une jurisprudence.

Chaque année, la Commission fédérale contre le racisme (CFR) et 23 autres centres de consultation répartis dans toute la Suisse apportent un soutien à des personnes victimes de discrimination. Ce travail donne lieu chaque fois à un rapport de synthèse. En 2023, 800 cas ont été portés à la connaissance de ce réseau. Celui-ci a été développé à travers une collaboration entre la CFR et l'association humanrights.ch. A Genève, par exemple, le réseau en question comprend deux antennes: le Centre d'écoute contre le racisme et la fondation DIAC, qui offre une permanence d'écoute et de soutien pour des cas d'islamophobie. Dans le canton de Vaud, il s'agit du Bureau cantonal pour l'intégration des étrangers et la prévention du racisme, et pour la ville de Lausanne du Bureau pour les immigrés. Depuis 1995, plus de 1200 situations ont concerné une violation de l'article 261bis du Code pénal, qui condamne la discrimination et l'appel à la haine raciale. Une majorité des situations ont trait à des actes ou des paroles qui sont dirigés contre des personnes de couleur ou de religion musulmane. En 2023, 82 cas ont concerné des affaires liées au logement. Les situations liées spécifiquement au refus supposé d'une régie ou d'un propriétaire d'accorder une visite ou un bail à des personnes sur la base d'un stéréotype racial ou xénophobe sont rares. La docteur en droit Giulia Reimann est collaboratrice scientifique et responsable suppléante au sein de la CFR. Elle explique les arcanes du droit en lien avec cette thématique.

Pouvez-vous citer un cas spécifique lié au refus par des régies d'accorder un logement à une personne basé sur son origine?

Nous avons par exemple reçu un courrier d'une personne originaire du Tibet. Sa situation était la suivante: elle avait fait des recherches auprès de nombreuses régies, en mettant en avant des références. Or elle n'a reçu que des refus, ce qui l'a amenée à s'adresser à notre antenne.

Quelle peut être la réaction d'une régie face à un tel signalement?

Comme c'est le cas dans le monde du travail, où des postulations peuvent être mises de côté en lien avec l'origine, les régies n'expliquent pas la plupart du temps les raisons d'un refus dans le cadre d'une demande de visite ou pour un bail.

Dans le cas de suspicion d'un refus d'une régie qui serait lié à l'origine d'une personne ou à la couleur de sa peau, l'article 261bis du Code pénal contre la discrimination peut-il être évoqué?

L'alinéa 5 de cette norme pénalise le cas où serait prouvé le refus d'une prestation destinée à l'usage public pour des motifs racistes. On voit ici l'argument qui pourrait être développé pour s'opposer à une plainte liée au refus d'un logement: est-ce qu'un logement peut être considéré comme une prestation destinée à l'usage public? Un immeuble n'est pas comparable à un café. Le problème est qu'il n'existe pas encore de jurisprudence sur ce type de situation.



Giulia Reimann. | Image DR

Comme dans le monde du travail, les bailleurs n'expliquent pas les raisons d'un refus

Qu'en est-il du droit privé?

L'article 28 du Code civil traite de la protection de la personnalité. Dans le cas d'un refus de loger quelqu'un, il serait possible de porter une plainte civile. Mais les procédures civiles coûtent cher, les délais sont longs et le dédommagement est très faible. En plus, le fardeau de la preuve échoit à la personne plaignante et il peut être très difficile de prouver une motivation raciste. Donc le droit civil en Suisse se révèle très mauvais pour les discriminations. Et il n'existe pas non plus de jurisprudence à ce sujet.

Quid encore du droit du logement dans le Code des obligations (CO)?

Ce droit ne protège pas explicitement contre la discrimination. Cela dit, dans le cas où une personne se mettrait à harceler des locataires avec des propos racistes, on pourrait invoquer l'article 257f du CO, qui oblige le locataire à user de son appartement avec soin et avec tous les égards nécessaires pour les habitants. Mais, là encore, il n'y a pas de jurisprudence.

Quid encore de l'insulte?

Pour être sanctionnés au sens de l'article 261 bis du Code pénal, une insulte ou un acte racistes doivent être publics et aussi être caractérisés par une certaine intensité. L'objet de cette protection n'est pas en premier lieu l'individu mais la paix publique. Ainsi, à Berne, une personne a été condamnée pour avoir collé sur sa porte une croix gammée. Personne n'a été lésé en particulier. L'article 261bis est d'ailleurs poursuivi d'office. Cela veut dire que chacun et chacune est susceptible de dénoncer une violation de la loi. Si une personne est insultée directement, elle peut par ailleurs porter plainte pour injure (article 177 du CP). Ce délit n'est poursuivi que sur plainte de la personne lésée, mais, par contre, il ne présuppose pas de publicité.

Les candidats au logement qui seraient rejetés en raison de leur origine ou de la couleur de leur peau sont donc susceptibles d'obtenir justice?

Pour ces situations, et c'est aussi vrai pour le travail, le droit pénal n'est pas effectif. Il y a plusieurs obstacles. En outre, il faut aussi tenir compte de la peur d'agir. Cet été, une étude sera lancée au sujet des lacunes du droit civil sur le droit du travail et du logement.



AMALIA ECHEGOYEN
Avocate-conseil
ASLOCA Fribourg

L'expulsion pose un risque qu'il faut contrer

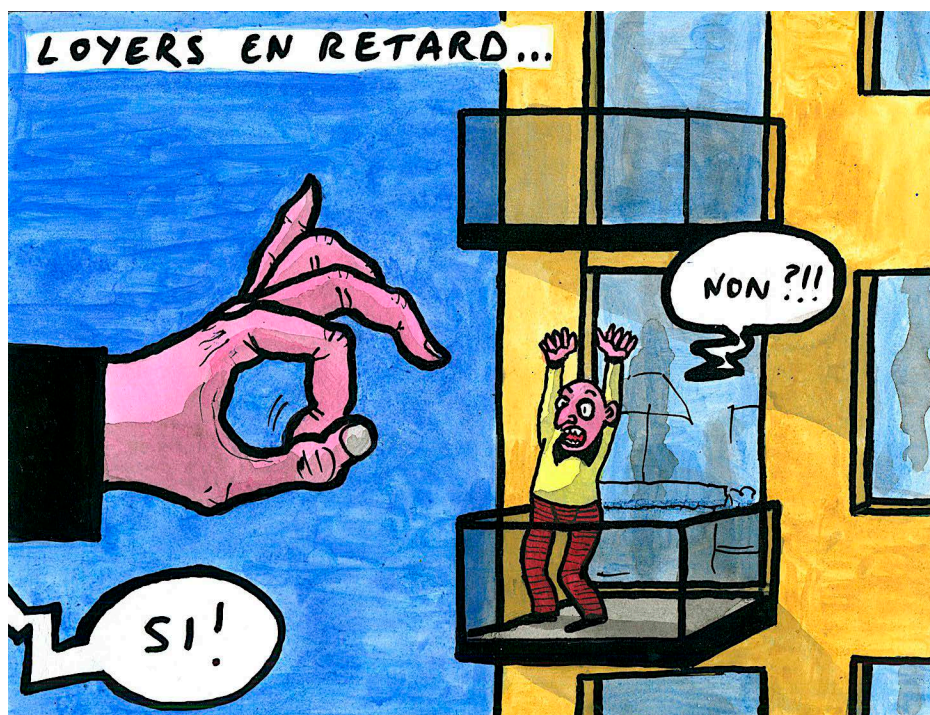
Conseiller un locataire après le démarrage d'une procédure d'expulsion est ardu. Les actions de défense doivent arriver le plus en amont possible.

Force est de constater que les locataires subissent actuellement de fortes pressions. Les augmentations de loyer dues aux hausses du taux hypothécaire, mais aussi les augmentations des frais de chauffage et d'électricité ont engendré pour certains locataires et leurs familles des situations dramatiques. Il est parfois bien difficile de les conseiller après l'introduction d'une procédure d'expulsion par le bailleur. Contrairement à certaines idées reçues, il est possible d'expulser un locataire en Suisse. Et il faut savoir que le locataire n'a que peu de chances de succès dans une procédure d'expulsion, puisqu'il a eu différentes occasions de faire valoir ses arguments dans les étapes précédentes.

Des familles sont dans des situations dramatiques

Le couperet peut tomber vite

Selon l'article 267 du Code des obligations, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Ainsi, il suffit que le contrat de bail ait valablement pris fin et que le locataire n'ait pas quitté les locaux loués à l'échéance prévue pour qu'une expulsion soit prononcée par le juge. Le bail prend valablement fin si la résiliation n'a pas été contestée ou si la procédure de contestation du congé et/ou de prolongation du contrat est terminée. La loi permet même au bailleur d'obtenir une décision rapidement si le cas est clair au sens de l'art. 257 alinéa 1 du Code de procédure civile. Le juge admettra que le cas est clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou s'il peut être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. Cela sera souvent le cas dans les situations de résiliation pour défauts de paiement. Dans ces conditions, le juge appliquera la procédure



Un locataire en retard dans les loyers a tout intérêt à contacter sa régie. | Illustration Monta

sommaire et le locataire ne pourra faire valoir que «des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent pas être immédiatement écartées et qui sont propres à ébranler la conviction du tribunal». Si le cas ne peut être considéré comme clair, le bailleur devra agir en procédure simplifiée, qui commence par une tentative de conciliation.

Que faire en cas de retard de paiement?

Que l'expulsion soit traitée en procédure sommaire ou en procédure simplifiée, les arguments du locataire ne peuvent qu'être en lien avec la validité de la fin du bail. Ils sont donc limités, surtout si ce dernier n'a pas contesté la résiliation. La procédure d'expulsion ne sera pas l'occasion de réparer l'absence de contestation ou de formuler ses propres prétentions. Le Tribunal fédéral a estimé que le locataire qui invoquait une nullité de loyer seulement après

avoir appris que le bailleur entendait résilier le bail commettait un abus de droit et l'expulsion a été confirmée. En bref, plus les problèmes à l'origine d'une potentielle résiliation sont pris tôt, plus les chances de succès en procédure ou dans le cadre d'une transaction sont bonnes. Ainsi, un locataire en retard dans le paiement des loyers a tout intérêt à prendre contact avec son bailleur pour tenter de trouver un arrangement avant de recevoir une mise en demeure ou, s'il l'a déjà reçue, avant une résiliation. Au stade de l'expulsion, si le retard de loyer est avéré, si la mise en demeure respecte les conditions légales, si la formule officielle de résiliation a été utilisée et si les locaux n'ont pas été restitués dans le délai, le juge ne pourra que prononcer l'expulsion.



CAROLINE RENOLD
Avocate-conseil
ASLOCA Genève

Rénovations énergétiques? Un effort partagé

Un accord a été trouvé à Genève en vue du financement de la politique de rénovation. L'ASLOCA s'est battue. Elle se félicite de cette issue favorable aux locataires.

Un accord a été trouvé entre partenaires sociaux quant à la rénovation énergétique des bâtiments dans le canton de Genève. Grâce au travail de l'ASLOCA Genève, et surtout grâce à l'initiative populaire soutenue par les locataires du canton, cet accord prévoit que les mécanismes cantonaux de hausse de loyer ne peuvent pas être utilisés si le propriétaire bénéficie d'une subvention. Il s'agit d'une belle victoire pour les locataires genevois!

Un sujet qui touche tout le monde

L'assainissement des immeubles est une priorité pour limiter les effets du réchauffement climatique: en Suisse, les bâtiments génèrent près de 25% des émissions de gaz à effet de serre et consomment environ 40% de l'énergie. En assainissant un immeuble de manière efficace, il est possible de réduire de plus de moitié la quantité de chaleur nécessaire et, partant, les émissions de CO₂ produites. Les locataires ont tout intérêt à ce que le parc immobilier soit assaini: plus de locataires disposeront de logements de meilleure qualité avec, on l'espère, une diminution de leurs charges énergétiques. La diminution de la déperdition énergétique – en particulier la réduction des particules fines émises par les chauffages – protège l'environnement, la qualité de l'air et ainsi la santé publique. L'assainissement des immeubles ne peut toutefois être une occasion pour que les bailleurs augmentent les loyers, alors que les locataires ne choisissent souvent pas leur logement, n'ont aucun contrôle sur l'entretien et la production énergétique de leur immeuble et que leurs loyers sont déjà, pour la quasi-totalité d'entre eux, abusifs.

Mieux isoler sans hausse de loyer

La lutte contre le réchauffement climatique doit aller de pair avec l'amélioration de la protection des locataires. C'est pourquoi l'ASLOCA Genève a lancé en 2022 une initiative populaire cantonale visant à encourager la rénovation énergétique, tout en protégeant les locataires de hausses de loyer.

Tous les éléments importants de notre initiative sont repris dans cet accord

Loi alibi du Parlement

En parallèle du traitement de l'initiative de l'ASLOCA, le Parlement genevois travaillait à une modification de la loi cantonale sur l'énergie pour encourager la rénovation des bâtiments. Toutefois, la droite élargie majoritaire au Grand Conseil a finalement adopté une loi alibi, qui augmentait les subventions tout en retardant massivement l'obligation de rénover et sans protéger les locataires. Cette loi rendant inopérables les objectifs de transition énergétique du canton, le Conseil d'Etat a donc décidé de surseoir à sa promulgation et d'ouvrir des négociations avec les partenaires sociaux. L'accord trouvé entre l'ASLOCA, les milieux immobiliers et économiques et l'Etat prévoit

500 millions de subventions échelonnées sur dix ans pour participer au financement des travaux d'assainissement. Cela profite aux locataires, parce que les subventions viennent en déduction des montants à charge des locataires. L'ASLOCA a obtenu que les mécanismes de protection des locataires proposés dans son initiative soient intégralement repris dans l'accord. En résumé, si le propriétaire reçoit une subvention, les loyers sont bloqués durant 3, 5 ou 10 ans par un loyer plafond fixé par la LDTR. Si le loyer dépasse cette limite (fixée à 1176 francs par mois pour un quatre pièces, charges non comprises), il ne peut être augmenté. Si le loyer se situe en dessous de cette barre, il peut être augmenté jusqu'au loyer plafond, mais sous déduction des subventions reçues. Rappelons que ces locataires peuvent toujours contester les hausses, notamment lorsque les travaux sont principalement de l'entretien. Cet accord doit être adopté par le Grand Conseil. Si tel était le cas, l'ASLOCA pourrait alors retirer son initiative, dans la mesure où elle aurait obtenu une protection équivalente à celle proposée dans cette dernière.



Conférence de presse de l'ASLOCA Genève pour un bonus conjoncturel dédié à la rénovation énergétique, en 2022. De g. à dr.: Christian Dandrès et Caroline Renold, avocats-conseil; Alberto Velasco, président de la section. | Image Keystone



JONATHAN GRETILLAT
Président
ASLOCA Neuchâtel

Marier politique énergétique et locataires

La section de Neuchâtel défend des mesures visant à alléger le poids qui pèse sur les locataires en lien avec l'énergie. Ce combat pourrait passer par des référendums.



L'ASLOCA soutient l'installation d'un comptage énergétique individuel dans les anciens immeubles. | Image Keystone

Depuis l'adoption par le peuple suisse de la stratégie énergétique 2050 et de la loi sur le climat et l'innovation, et la crise de l'énergie provoquée par la guerre en Ukraine, les tensions entre la politique du climat et de l'énergie et la protection des droits des locataires sont croissantes. On ne l'a que trop vu: les locataires sont de plus en plus souvent pris·e·s en otage par l'explosion du prix de l'électricité et des charges, en particulier de chauffage. La situation est très préoccupante pour les ménages les plus modestes, vu la hausse généralisée du coût de la vie, alors que les salaires ne progressent que trop peu. Comme si cela ne suffisait pas, les gros propriétaires – banques, assurances, fonds immobiliers – profitent des assainissements énergétiques de leurs immeubles pour augmenter massivement les loyers, soit en congédiant les

Il y a un risque de précarisation d'une partie des locataires

ancien·ne·s locataires, soit en répercutant des plus-values bien trop élevées. Il existe un risque bien réel d'accroissement de la précarité au sein de la population.

Allocation énergétique

Dans ce contexte, les cantons progressistes ont une responsabilité particulière d'intervenir dans ce domaine. Dans le canton de Neuchâtel, le Grand Conseil a débattu en janvier d'une mo-

tion populaire déposée par l'ASLOCA neuchâteloise. Celle-ci demandait d'étudier la création de mesures visant à soulager et à soutenir le pouvoir d'achat des locataires des classes moyennes et populaires, en particulier au moyen d'une allocation énergétique. L'idée n'était pas d'introduire une subvention pérenne à la consommation d'énergie, mais plutôt d'offrir aux locataires une bouée de sauvetage temporaire. C'était également une tentative d'aménager un peu le système d'aide à la pierre qui s'est généralisé aujourd'hui. Cela, au détriment de l'aide à la personne soulageant certaines catégories de locataires. Malheureusement, la proposition a été refusée par le Grand Conseil.

Autres mesures cantonales

D'autres mesures pourraient également être mises en place. Notre section s'est ainsi associée à la Ville de Neuchâtel pour soutenir l'introduction d'une subvention à l'installation de systèmes de décompte individuel de chauffage basés sur la consommation personnelle dans les anciens immeubles. Il serait également pertinent d'inscrire dans les législations cantonales une stricte limitation des possibilités pour les propriétaires d'augmenter les loyers pour les immeubles bénéficiant d'aides de l'Etat pour rénovations énergétiques. On pourrait de même imaginer que les subventions publiques soient plus fortement renforcées pour les immeubles d'habitat collectif que pour les propriétaires individuels. En s'inspirant d'une récente jurisprudence à Bâle, il serait enfin judicieux d'introduire au niveau cantonal un conditionnement des autorisations de rénovation à un blocage et un contrôle des loyers pendant une période déterminée dans les zones de pénurie de logements. Il faudra sérieusement envisager le lancement d'initiatives populaires cantonales dans l'éventualité où ces différentes propositions devraient être rejetées par nos parlements respectifs.



NINA BEURET
Journaliste
ASLOCA TransJura

Clauses abusives: la limite est parfois floue

Les baux comportent parfois des clauses qui n'ont pas de valeur légale. Des clauses écrites, sur les animaux par exemple, peuvent exister.

Interdiction de fumer ou de détenir des animaux domestiques dans l'appartement: les locataires se plient souvent sans rechigner à ces clauses inscrites sur leur contrat de bail ou dans le règlement interne de leur immeuble. Celles-ci peuvent représenter un véritable obstacle dans les recherches de logement des propriétaires d'animaux. Pourtant, ces restrictions n'ont pas systématiquement de valeur légale et sont considérées comme abusives par des juristes spécialisé.e.s dans le droit du bail. Quant à la jurisprudence, elle fait état de cas où les propriétaires ont pu appliquer de telles restrictions sans justification, mais également d'autres situations où les locataires ont obtenu gain de cause.

Des clauses parfois illégales

Les propriétaires fonciers qui appliquent de telles clauses, souvent par crainte de dégâts dans leurs biens, n'ont donc pas nécessairement de légitimité à le faire. Les locataires pourraient contester telle ou telle interdiction, mais ignorent souvent être dans leur bon droit. Dans le Jura notamment, les cas de litiges autour de ces questions – fumée, animaux, musique – s'avèrent très rares voire inexistantes. Il arrive également que des locataires adoptent des animaux de compagnie sans en obtenir l'autorisation et n'en soient pas inquiété.e.s. Il existe donc une zone grise, souvent régie par les lois du marché immobilier: si les appartements vacants sont nombreux, les propriétaires ont intérêt à assouplir leurs règlements, alors qu'ils peuvent se permettre davantage de rigueur si les logements se font rares.

Autorisation pour un animal

En revanche, si une interdiction sans motif est difficilement justifiable, la détention d'ani-

maux peut être soumise à une autorisation écrite, ou faire l'objet d'autres mesures et restrictions.

«Je suis allée visiter un appartement et ce n'était pas spécifié que les animaux étaient interdits, mais le propriétaire demandait à ce qu'on ait une assurance particulière. C'était accepté au cas par cas», raconte par exemple une Jurassienne, propriétaire de chats, qui a connu quelques difficultés dans sa recherche de logement.

En cas de dégâts, les frais peuvent être à charge du locataire

Un autre paramètre est à prendre en compte: il peut arriver que la réparation des dégâts au bien immobilier ne soit pas prise en charge par

l'assurance responsabilité civile du ou de la locataire. Une personne qui fume à l'intérieur de son logement peut, par exemple, être amenée à payer de sa poche les frais de peinture à son déménagement. D'autres clauses, plus spécifiques, sont, quant à elles, totalement illégales et figurent pourtant parfois dans les contrats de location. Ainsi celle obligeant le ou la locataire à renoncer à faire valoir son droit à la réparation de la chose louée, ou encore une clause interdisant de chercher un ou une locataire de remplacement. Toutes deux sont impératives, en vertu du Code des obligations.

Trouver une solutions à l'amiable

Les locataires qui se retrouveraient dans des situations litigieuses, pouvant aller jusqu'à une expulsion du logement, peuvent bien sûr se tourner vers la section locale de l'ASLOCA, mais aussi s'adresser à la commission de conciliation en matière de baux à loyer de leur canton ou district. Une manière de trouver une solution à l'amiable avant de porter l'affaire devant un tribunal, ce que peu de personnes louant un appartement ont les moyens de faire.



«Il n'était pas spécifié que les animaux étaient interdits. J'ai dû prendre une assurance.» Une Jurassienne. | Image DR



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Un logement doit rester un sanctuaire

Les visites d'un bailleur ou d'une régie répondent à des règles strictes. Il n'est pas question pour ces derniers de débarquer sans l'accord du locataire.

L'ASLOCA est de plus en plus souvent consultée au sujet de pratiques discutables de régies se comportant avec leur locataire comme ces locuteurs des siècles passés, décrits dans les romans naturalistes. Rendez-vous pris en dernière minute, parfois même pour un dimanche, menaces de résiliation en cas de refus, ou encore exigence que le locataire sorte de l'appartement: les juristes de l'ASLOCA font face à des situations variées et choquantes. Quelles sont vos droits et devoirs à ce sujet?

Le logement est un havre de paix

Il n'est pas inutile de rappeler d'emblée l'importance du logement dans la vie quotidienne de chacun. Une habitation n'est pas une grotte préhistorique. Sa fonction ne se limite pas à trois murs et un plafond permettant de se préserver des intempéries ou des bêtes féroces. Pour reprendre les termes du message du Conseil fédéral de 1985 concernant l'initiative populaire pour la protection des locataires, le logement, c'est «le centre de relations familiales, sociales (...) qui implique une certaine stabilité». Ce lieu est celui de la permanence de l'environnement social où se construit l'identité et se vit l'intimité. C'est le centre de l'ancrage social, dans lequel se déploient les routines rassurantes du quotidien.

Le locataire est maître chez lui

Dès que le bailleur remet la chose louée à son locataire, ce dernier en devient le possesseur exclusif. Autrement dit, le preneur peut refuser au propriétaire le droit de pénétrer chez lui. Ce principe connaît certaines exceptions encadrées strictement par la loi. Ainsi, le bailleur peut exiger du locataire qu'il le laisse accéder aux locaux pour trois motifs exclusivement: en vue d'évaluer la nécessité de travaux d'entretien ou pour exécuter ceux-ci; en cas de résiliation par l'une des parties, pour faire visiter à de futurs preneurs; enfin, lorsque le bailleur souhaite vendre son bien, donc entend le faire examiner à des acheteurs potentiels ou pour le faire estimer.



Pour une visite, le bailleur est tenu de prendre en compte les intérêts du locataire. | Image DR

Des règles obligatoires

Souvent, le contrat ou les conditions générales prévoient des modalités d'inspection; jours ouvrables, préavis, durée, motifs. Ces clauses ne sauraient contrevenir au Code des obligations, qui prescrit des règles impératives dont le contrat ne peut dévier. Le canton de Vaud dispose d'un régime obligatoire décrit à l'article 27 des dispositions paritaires, dites Règles et usages locatifs (RULV).

Respecter les intérêts du preneur

Dans ce contexte, le bailleur est tenu de tenir compte des intérêts du locataire. Il doit lui indiquer le motif de sa visite et la fixer avec un préavis suffisant. Ce dernier sera d'au moins cinq jours, sauf urgence avérée, auquel cas le délai peut être ramené à 24 heures. Le bailleur doit aussi respecter les intérêts du locataire et tenir compte par exemple de ses horaires de travail, vacances, etc. Ce dernier peut exiger que la visite par des tiers se fasse en présence

du bailleur ou de sa régie, et que toute visite se fasse de manière groupée, pour éviter les déplacements à répétition. En cas de relocation on ne peut exiger du locataire qu'il reçoive les candidats à des heures et jours différents. Les interventions de corps de métier pour des devis devraient aussi être coordonnées. Enfin, en principe, les inspections le dimanche ne sont pas exigibles. A nos yeux il en va de même du samedi, les fins de semaine étant consacrées au repos. Toutefois, les RULV ne proscrirent pas les inspections le samedi. La présence du locataire n'est pas obligatoire à la visite des lieux et il peut se faire représenter ou laisser les clés au concierge. En revanche, le bailleur ne peut en aucun cas exiger de lui qu'il s'absente. Enfin, ce n'est que si le preneur refuse de manière persistante et sans raison l'inspection des lieux que le bailleur peut le menacer de résiliation.

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:
jeudi 11 h-12 h et 17 h-19 h
vendredi: 10 h - 11 h 30
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 _____

Un plan sans ambitions

De la «poudre aux yeux». Voilà en résumé le commentaire de l'ASLOCA au sujet de la deuxième table ronde consacrée à la pénurie de logements en Suisse. Elle s'est déroulée à Berne le 13 février. Le conseiller fédéral Guy Parmelin a présenté un plan d'action censé apporter des réponses à la situation difficile vécue par les locataires sur le marché du logement. Pour l'ASLOCA, le rapport n'apporte pas de réponses efficaces aux problèmes les plus urgents des locataires. En Suisse, il fait surtout défaut de logements abordables. Les prix des loyers explosent et il devient toujours plus difficile pour les locataires de trouver un logement à un prix modéré. «Ce plan ne contient pas de mesures rapides et efficaces, alors que les locataires n'ont jamais été autant sous pression», a critiqué Carlo Sommaruga, président de l'ASLOCA Suisse. Le vice-président, Michael Töngi, juge que le Conseil fédéral n'assume pas ses devoirs: «Il délègue la responsabilité aux cantons et aux communes, à qui il promet des guides et autres documents, au lieu de prendre lui-même des mesures.»

JAB
CH - 1211 GENÈVE 4
PP. / JOURNAL

Poste CH SA



A Genève, la droite échoue au PAV



Image: Eric Roset

Le comité référendaire «2 X NON au démantèlement du PAV» a gagné son pari.

Le 3 mars, 57% des votants à Genève ont refusé deux lois votées par la droite qui auraient eu comme conséquence de ralentir encore la construction de logements au PAV, alors même que la répartition des typologies de logements à construire dans ce secteur a fait l'objet d'un plébiscite de la population genevoise sur le rendement en 2018. Le projet de la droite visait un accroissement des appartements en propriété par étages (PPE) pleine et entière et une baisse de la rente annuelle maximale pour les PPE en droit de superficie. Le double refus de ces lois est un coup d'arrêt net porté à la majorité de droite du Grand Conseil et à la politique anti-sociale qu'elle mène tambour battant depuis le début de la nouvelle législature. L'ASLOCA Genève dit espérer que cette double défaite fera réfléchir la majorité du Grand Conseil au moment de prendre des décisions contraires aux intérêts de la population genevoise.

Rendements indécents

Des plateformes qui promettent des taux indécents. Depuis quelques mois, des plateformes Internet font la promotion d'investissements immobiliers par le biais du *crowdfunding*. Ces acteurs proposent des rendements nets immobiliers allant de 4% à 7%, soit des rendements supérieurs à ceux autorisés par le Code des obligations par l'application de la méthode de fixation du loyer fondé sur les coûts. Celle-ci fixe le rendement actuel à 3,75%. L'ASLOCA a interpellé un acteur citoyen en Suisse romande dont le site publiait des annonces de l'une de ces plateformes de *crowdfunding*. Posant la question de l'adéquation des buts de cet acteur de la citoyenneté avec des opérateurs qui visent à obtenir des rendements locatifs immobiliers supérieurs à ceux autorisés par la loi et qui enfoncent financièrement les locataires.



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°265 mars 2024

Tiré à 93218 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 Berner, Christian Dandrès,
Alberto Velasco, François Mooser,
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Amalia Echevoyen, Nina Beuret,
Jonathan Gretillat, Jehan Khodl,
Stéphane Monta, Eric Roset.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Impression:
Pressor, Delémont