

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 250 MAI 2021

Dossier

Le sans-abrisme
en Suisse

–

Genève

Des droits bafoués

–

Fribourg

Plus de pénurie -
plus de formule
obligatoire





5

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE

Droit du bail: vers une révision consensuelle? p.4

Les locataires commerciaux dans la tourmente p.5

DOSSIER

L'importance d'avoir un toit sur la tête pp.6-9

GENÈVE

Le droit à l'aide sociale et au logement p.10

NEUCHÂTEL

Le service neuchâtelois de salubrité p.11

VAUD

Le taux de rendement convenable et ses incidences p.12

FRIBOURG

Sortie de l'état de pénurie en matière de logement p.13

VOS DROITS

Etat des lieux de sortie: vigilance p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

NEWS p.16



13



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Faire du logement une priorité!

Il est temps, au sein des institutions caritatives et collectivités de Suisse, de donner toute l'importance qu'il mérite au logement.

En effet, toute réinsertion sociale passe par le fait d'avoir un toit sur la tête et surtout une adresse fixe. Sans cela, peu de possibilités de retrouver une indépendance et une dignité en Suisse.

Le dossier de ce numéro se penche sur le sans-abrisme dans notre pays, au moment où la politique européenne redessine ses objectifs en la matière. Le Parlement européen a en effet décidé, il y a quelques mois, de réclamer des politiques ciblées afin d'éradiquer le sans-abrisme d'ici fin 2030.

Cela va dans le même sens que le rapport du même Parlement, publié en janvier 2021, demandant un renforcement de la protection des locataires, rapport salué par l'ASLOCA Suisse.

Nous reviendrons prochainement sur ce sujet de politique européenne du logement.

Au chapitre national et régional, les locataires, commerciaux et autres, restent dans la tourmente. Nos représentants font pourtant le maximum pour les aider au niveau politique, mais leurs tentatives ne sont pas toujours couronnées de succès, bien malheureusement. Le vent est souvent contraire.

Dans le canton de Fribourg, l'état de pénurie étant levé, la formule de fixation du loyer initial n'est plus obligatoire. Contester son loyer reste évidemment possible et on vous donne ici des conseils qui vous permettront de vous y prendre au mieux dans cette procédure désormais un peu plus compliquée.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Le 28 mars, au-delà du scrutin historique sur l'avenir cantonal de la ville de Moutier, ce fut surtout une journée d'élections en Suisse romande. En effet, les citoyennes et citoyens des cantons de Genève, de Vaud et du Valais étaient appelés aux urnes pour élire les membres de pouvoirs exécutifs. Les enjeux étaient différents, ici municipaux, là cantonaux, ici élection partielle au Conseil d'Etat, là renouvellement complet de l'exécutif. Cependant toutes ces élections concernent les locataires.

D'abord, il est important de le signaler, il y a trois personnalités de l'ASLOCA qui ont été élues à des fonctions exécutives. Premièrement, Mathias Reynard, ancien membre du comité de l'ASLOCA Suisse, fait une entrée remarquée au Conseil d'Etat valaisan. Ensuite, Emilie Moeschler, ancienne présidente de l'ASLOCA Bienne et membre du comité de l'ASLOCA Romande pendant des années, rejoint l'exécutif de la Ville de Lausanne. Enfin, Rebecca Joly, actuelle secrétaire adjointe de l'ASLOCA Suisse, est élue à l'exécutif de la Commune de Prilly. En plus de ces trois personnalités connues, nombre de nos membres, engagés localement à un titre ou à un autre pour la défense des locataires, ont été élus ou réélus dans les législatifs ou les exécutifs communaux vaudois.

La présence d'élus·e-s issu·e-s des rangs de l'ASLOCA au sein des exécutifs est toujours un élément positif pour les locataires, même lorsque ces élu·e-s sont minoritaires au sein du gouvernement, comme c'est le cas de Mathias Reynard en Valais. Leur sensibilité quant à la situation des locataires permet toujours d'ouvrir les débats sur les enjeux d'aménagement du territoire et du logement dans les processus décisionnels.

Ce qui est réjouissant dans la perspective de la mise en œuvre du droit au logement et de la mise à disposition de logements abordables, c'est le basculement des exécutifs municipaux et cantonaux vers des majorités rose-rouge-verte ou rose-verte. C'est réjouissant, car ce sont ces majorités-là qui prennent réellement en compte les besoins des locataires et surtout les besoins des locataires les plus vulnérables et qui ont du mal à accéder à un logement. Avec ces exécutifs municipaux et cantonaux, il devient possible de mettre en œuvre des politiques publiques en faveur d'un aménagement du territoire favorisant le logement locatif, du soutien à la production de logements à loyer abordable, de la protection du bâti bon marché, de l'accroissement du nombre de coopératives d'habitation ou encore du renforcement des aides sociales en faveur des locataires à faible revenu.

Ce phénomène de basculement des villes vers des exécutifs de gauche a déjà touché les grandes villes suisses: Zurich, Genève, Berne, Lausanne, Bâle. Il a aussi touché les villes de taille moyenne, comme Carouge,

Vernier, Meyrin, Onex ou Lancy pour prendre des exemples genevois. Ce que montrent les élections vaudoises, c'est l'extension de ce basculement à des villes comme Nyon, Yverdon, Vevey. Une dynamique qui n'a rien d'étonnant car les partis de gauche, en proposant des politiques publiques volontaristes contenant les effets négatifs du marché, sont en cohérence avec les revendications des locataires en matière d'habitat, de qualité de la vie, d'espaces collectifs ou de dessertes des transports publics.

Que l'UDC, le PLR et le PDC perdent régulièrement du terrain dans les agglomérations n'est pas étonnant. Ces partis s'opposent le plus souvent à la mise en œuvre de politiques publiques fortes en matière sociale et environnementale que les électrices et électeurs de milieux urbains appellent de leurs vœux. Par ailleurs, et cela devient à la longue insupportable pour les locataires, ils défendent avant tout les intérêts des promoteurs, des investisseurs et des bailleurs. Un regard nouveau sur le statut des locataires et l'élaboration de propositions réellement tournées vers leurs besoins concrets permettraient certainement à ces partis d'avoir un meilleur accueil auprès des électrices et électeurs.

Quoi qu'il en soit, le nombre croissant d'exécutifs cantonaux et municipaux favorables aux préoccupations des locataires permet d'envisager un contrepois politique à la majorité actuelle au Parlement fédéral, dont un des objectifs est le démantèlement progressif de la faible protection des locataires actuelle. Mais un tel contrepois doit être construit. Il serait donc bienvenu que ces exécutifs progressistes coopèrent en matière de logement et définissent ensemble une feuille de route nationale, à décliner localement, en faveur des droits des locataires et du logement abordable. Cela permettrait de mettre en lumière les carences actuelles de la politique fédérale et certainement d'accroître la pression politique sur le Conseil fédéral et le Parlement.

Mesdames et Messieurs les (nouvelles et nouveaux) élu·e-s, à vous de jouer.



À VOUS DE JOUER!



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Vers un dialogue constructif. Vraiment?

La révision du droit du bail doit se faire en concertation, tenant compte aussi bien des locataires que des bailleurs. Le chemin est encore parsemé d'embûches.

En date du 15 décembre dernier, le Conseil des Etats a adopté la motion 20.3922 *Révision équilibrée des règles applicables à la fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux*, proposée par sa Commission des affaires juridiques. Cette motion demande au Conseil fédéral de procéder – après consultation des partenaires sociaux du logement – à un examen du cadre légal actuel de fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux et de présenter au Parlement un projet équilibré.

Concertation pour une modernisation cohérente du droit du bail

A l'appui de sa motion, la Commission indiquait que les diverses initiatives parlementaires pendantes devant les Chambres fédérales étaient d'ores et déjà menacées de référendum. Dès lors, s'il y avait vraiment volonté de moderniser le droit du bail en matière de fixation des loyers, seule une modification cohérente et concertée avec les partenaires sociaux, tenant compte aussi bien des inté-

rêts des bailleurs que de ceux des locataires pouvait aboutir à une réforme équilibrée. Tant la Commission des affaires juridiques que le plénum du Conseil des Etats par l'adoption de la motion ont admis implicitement que les milieux des locataires, à savoir l'ASLOCA, disposent de la capacité de lancer et de gagner un référendum contre une modification du droit du bail déséquilibrée en faveur des milieux immobiliers, comme cela est visé par diverses initiatives parlementaires.

Révision équilibrée compromise

Pour que le mandat de révision équilibrée du droit du bail au Conseil fédéral soit effectif, il faut encore que la motion soit acceptée par l'autre chambre, soit le Conseil national. Or, le 26 mars, la Commission des affaires juridiques de ce Conseil l'a rejetée à une courte majorité (13 voix contre 12). Les élus UDC, PLR et PDC ont refusé la voie du dialogue constructif proposée par les sénateurs. Ces élus ont opté pour le rapport de force et la confrontation politique. En effet, cette majorité UDC, PLR et PDC, complètement acquise aux intérêts des milieux immobiliers et n'ayant aucune vision du bien commun et des intérêts du plus grand nombre aussi en matière de logement, souhaite imposer une révision du droit du bail répondant exclusivement aux intérêts des milieux immobiliers. C'est une révision facilitant l'augmentation des loyers qu'ils veulent faire passer en force. Comment est-ce possible, en ces temps de difficultés financières pour les locataires d'habitation comme pour les locataires de locaux commerciaux, de défendre l'idée d'un assouplissement des règles de fixation des loyers, alors même que les règles actuellement en vigueur permettent depuis des décennies une augmentation constante des loyers?

Guerre ou paix?

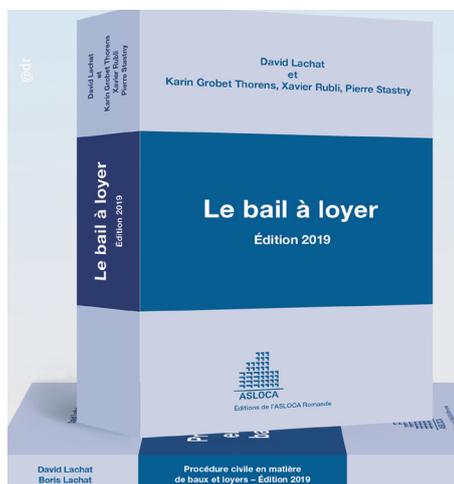
Ce n'est que lors de la session parlementaire de juin que l'on saura si le Conseil national suivra sa Commission des affaires juridiques dans la

confrontation politique ou si, au contraire, suivant le Conseil fédéral et le Conseil des Etats, il optera pour le chemin de la paix du logement et celui du dialogue et pour la proposition d'une modernisation équilibrée du droit du bail.

Quoi qu'il en soit, sur demande du conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), l'Office fédéral du logement (OFL) a commencé à poser les jalons du dialogue. Naturellement, l'ASLOCA Suisse a accepté d'y participer. En effet, si l'on veut réellement réformer le droit du bail, cela ne sera possible que par le biais d'une révision consensuelle, tenant compte des intérêts des uns et des autres. A défaut, au bout des référendums, rien ne bougera.

Qui s'assied à la table des négociations?

Cela dit, l'ASLOCA Suisse estime que le dialogue en matière de droit du bail doit se faire entre partenaires sociaux et non pas en multipliant les interlocuteurs immobiliers et économiques. Il appartient aux représentants des bailleurs de se mettre d'accord sur la composition de la délégation qui fera face à celle des locataires. Il n'y a pas de raison qu'en plus des bailleurs, l'on invite les gérants, qui ne sont que les représentants des bailleurs, les investisseurs, qui ne sont que les financiers des bailleurs ou d'autres groupes encore et que les représentants des locataires soient d'emblée minorisés. A titre de comparaison, lors de discussions en matière de droit du travail entre partenaires sociaux, les actionnaires des entreprises et autres stakeholders ne sont aucunement invités à la table de négociations pour discuter des modalités salariales, du droit aux vacances ou de l'horaire de travail. Il n'y a pas de raison que cela se passe différemment en matière de droit du bail. L'ASLOCA Suisse sera très attentive à cet aspect de la discussion qui s'ouvrira. En effet, les modalités de la discussion sont importantes si l'on souhaite aboutir réellement à un projet équilibré qui tienne réellement compte des intérêts collectifs des deux parties au contrat de bail.



«Le bail à loyer», livre phare de l'ASLOCA. Une modernisation du droit du bail est en cours, mais l'ASLOCA veille au grain.



BAPTISTE HURNI
Conseiller national
ASLOCA Neuchâtel

Epidémie de coronavirus: les locataires commerciaux dans la tourmente

Certains commerçants ont des difficultés à payer leur loyer et les bailleurs ne sont pas tous ouverts à la négociation. La solution politique a malheureusement été écartée fin 2020.

Décembre 2020, le Conseil national rejette définitivement la loi qui prévoyait une répartition des loyers commerciaux pour les locataires ayant vu leur activité être interdite par les restrictions sanitaires. Parmi les arguments ayant fait mouche: la crise touchait à sa fin (ce n'était malheureusement pas le cas) et, surtout, une majorité des bailleurs commerciaux auraient trouvé un accord avec leur locataire et que ces accords devaient être préservés.

Difficultés à payer le loyer bien réelles

Trois mois plus tard, cet argument utilisé à toutes les sauces par le conseiller fédéral Guy Parmelin se révèle simplement faux. En effet, durant la session de printemps qui vient de s'achever, le Conseil fédéral a dû répondre à une question du soussigné s'interrogeant sur la santé des locataires commerciaux. Le Conseil fédéral a dû convenir qu'il ne possédait pas de chiffres actuels, mais qu'avant le semi-confinement du printemps passé, 78% des locataires commerciaux n'avaient aucune difficulté à payer leur loyer; cette proportion a ensuite chuté à 32%. Dans le même temps, la proportion des locataires commerciaux qui ont connu de grandes difficultés à payer leur loyer est passée de 6 à 33%.

Dit autrement, cela signifie que deux tiers des locataires commerciaux ont de la peine à payer leur loyer et qu'un tiers n'arrive pas à le faire. C'est bien la preuve que les accords de paiement n'ont de loin pas concerné tous les locataires.

Les bailleurs n'entrent parfois tout simplement pas en matière

Si l'on prend en considération un secteur particulièrement touché par la pandémie, à savoir l'hôtellerie-restauration, un sondage de GastroSuisse démontre que 75% des locataires-restaureurs ont pris contact avec leur bailleur pour tenter de trouver un accord et que



Un sondage de GastroSuisse établit que, dans 40% des cas, le bailleur n'est pas entré en matière à la demande du locataire de négocier le paiement d'un loyer commercial.

42% ont trouvé une solution. Le même sondage établit que, dans 40% des cas, le bailleur n'est simplement pas entré en matière.

Nombreux locaux à louer

Cette situation a des conséquences évidemment dramatiques d'un point de vue humain, puisque de nombreux locataires commerciaux ont perdu l'œuvre d'une vie face à l'inflexibilité de leur bailleur et au désintérêt de la majorité du Conseil national. Seule ironie du sort dans le domaine? Le nombre de locaux commerciaux dédiés à la restauration a augmenté de 70% entre janvier 2020 et janvier 2021. On espère que les loyers diminueront. Au moins ça.

Echec politique dramatique

La situation n'est pas acceptable. Tous les représentants de l'ASLOCA à Berne ont mis en garde contre une situation injuste et intenable pour les locataires commerciaux. On les a éconduits en vantant la capacité des bailleurs à trouver des solutions. Certains l'ont fait et c'est tant mieux, mais de nombreux autres ont sèche-ment refusé, l'appât du gain ne faiblissant pas avec la crise du Covid-19, et les conséquences de cette raideur sont aujourd'hui visibles et dramatiques. On espère que les victimes de cet échec politique sauront s'en souvenir!



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

LE LOGEMENT D'ABORD

Pour trouver de quoi se loger, il faut avoir un travail.

Mais, pour trouver un travail, il vaut mieux avoir de quoi se loger. Un casse-tête pour de plus en plus de citoyens, surtout dans les grandes villes.

Le «logement d'abord», «housing first» en anglais, est probablement l'innovation la plus importante en matière de services aux personnes sans domicile depuis trente ans. Elaboré par le Dr Sam Tsemberis à New York, ce modèle a été appliqué avec succès pour mettre fin au sans-abrisme chez les personnes ayant des besoins élevés d'accompagnement aux Etats-Unis, au Canada et dans plusieurs pays européens.

Le logement comme point de départ

Conçus pour les personnes qui nécessitent une aide importante pour sortir de leur situation de sans-abrisme, les services de «logement d'abord» se sont également révélés efficaces auprès de personnes qui sont sans-abri depuis une longue période ou de façon répétée et qui, outre leurs besoins élevés d'accompagnement, sont en rupture de lien social, c'est-à-dire qu'elles ne bénéficient pas ou plus d'aide d'amis ou de leur famille et sont particulièrement isolées.

Dans le cadre de cette approche, on utilise le logement comme point de départ plutôt que comme objectif final. Avant toute chose, un service de «logement d'abord» s'occupe de fournir un logement. Dans ce cadre, on se concentre immédiatement sur le fait de permettre à la personne de vivre dans son propre logement, celui-ci étant un logement ordinaire en ville. Il s'agit d'une approche très différente de celle des services d'aide plus classiques dans le cadre desquels on essaie de rendre les personnes «prêtes à être logées» avant de leur permettre d'accéder à un logement. Dans ces services, on exige des usagers d'être sobres, de prendre régulièrement leur traitement et d'être suffisamment autonomes avant de leur fournir un logement. Dans le cadre de ce type de services dits «par paliers», le logement intervient «en dernier lieu».

Autre approche, davantage d'efficacité

Aux Etats-Unis, au Canada et en Europe, les recherches ont montré que le «logement d'abord»

permettait de mettre fin au sans-abrisme d'au moins huit personnes sur dix. Cette approche propose à la personne d'accéder à des soins et vise à développer des liens sociaux. Elle renforce l'accompagnement social en proposant à la personne des activités valorisantes, comme des activités artistiques, éducatives ou autres, mais aussi un emploi rémunéré.

Tournant en Europe

Le modèle «housing first» s'est de plus en plus développé en Europe à partir du tournant du XXI^e siècle. Dans certains cas, il fait partie intégrante de la stratégie de lutte contre le sans-abrisme. Dans d'autres cas, des expérimentations sont en cours. A cet égard, les pays du nord de l'Europe sont les plus à la pointe dans ce domaine. Dans d'autres pays, de nombreuses expériences ont été menées ou sont en cours. En France, un programme pilote basé sur le «logement d'abord» a été pérennisé en 2017 au vu de ses résultats et étendu au cours de l'année 2018.

La Suisse à la traîne?

La Suisse est assez bien lotie en moyens de lutte contre le sans-abrisme, comme décrit ci-dessous, mais l'offre existante s'inscrit, aujourd'hui encore, très majoritairement dans le modèle «par paliers». Le «housing first» reste ainsi encore marginal en Suisse, pour l'instant, malgré l'offre de plus en plus vaste au fil des années.

De très nombreuses institutions ou associations sont impliquées dans la lutte contre le sans-abrisme en Suisse et il est difficile d'en faire la liste. Celles qui s'occupent d'hébergement d'urgence, de mise à l'abri humanitaire, œuvrent plutôt sur le court terme. A Genève par exemple, on estime qu'il y a entre 400 et 600 personnes qui sont sans-abri. L'Armée du Salut est une des institutions qui se chargent de l'accueil d'urgence en ville de Genève, avec deux lieux qui ont une capacité de 30 personnes. En novembre 2021 cependant,



L'approche «logement d'abord» est de plus en plus suivie dans le monde.

cette capacité passera à une septantaine au minimum avec l'arrivée d'un nouveau lieu construit par l'Armée du Salut, Le Passage.

Répondre aux droits fondamentaux

Valérie Spagna, directrice de l'hébergement d'urgence de l'Armée du Salut à Genève, explique que «la palette de profils des personnes bénéficiant de l'accueil d'urgence à Genève est vaste, mais il s'agit pour beaucoup, surtout avant la crise sanitaire, de personnes n'ayant pas de droits sur le territoire, donc pas de titre de séjour valable. Elles bénéficient par contre évidemment des droits fondamentaux: hygiène, alimentation et soins. Avec la crise, de plus en plus de personnes sans-abri ont certes des droits sur le territoire, mais doivent entamer des démarches pour réactiver leurs autres droits, comme le droit à l'aide sociale, qui nécessite une adresse fixe. Les assistants sociaux de l'Armée du Salut les soutiennent

L'Armée du Salut s'est adaptée et a ouvert ainsi la journée.

L'étape suivante: la réinsertion

Dans un hébergement d'urgence, le nombre de jours est limité. A l'Accueil de Nuit de l'Armée du Salut par exemple, le séjour pour toutes les personnes accueillies est de 30 nuits renouvelables en fonction des objectifs déterminés avec l'assistante sociale. Il faut pourtant actuellement huit à dix mois à une personne pour accéder à un logement accessible à ses revenus. C'est là que d'autres services entrent en scène, comme le projet Ariane par exemple, dans le canton de Vaud, mis en place en partenariat entre le département Solidarités de l'Eglise catholique et Caritas Vaud, et bénéficiant d'un soutien étatique. Il part du principe que toute démarche de réinsertion est vaine en l'absence d'un toit. Vingt hébergements de transition meublés et «prêts à vivre» sont mis à

Il favorise également la lutte contre l'exclusion sociale due au non-logement. Cette Fondation a également des villas et met à disposition des chambres individuelles, à très bas loyer, dans des villas en attente de démolition prêtées à la Fondation. Elles sont proposées généralement à des personnes sorties de l'hébergement d'urgence et représentent souvent un pas supplémentaire vers un retour à une vie autonome.

Profils variés

Se retrouver sans domicile concerne des profils de toutes les catégories sociales. Des Suisses et des étrangers qui, par exemple, après une séparation ou un divorce, se retrouvent sans logement et ont du mal à retrouver quelque chose qui leur soit accessible financièrement, dans les grandes villes surtout. Ce sont parfois des gens qui ne sont pas éligibles à l'aide sociale. Avec le prix actuel des loyers à Genève, par exemple, il est très difficile de trouver un logement abordable lorsqu'on a un petit revenu. Une perte d'emploi, un divorce et c'est vite la catastrophe. Les classes moyennes ne sont pas épargnées. Impossible également de louer un appartement lorsqu'on a des actes de défaut de biens. Les dossiers ne sont pas pris en considération par les régies.

Le souci est qu'il n'y a pas assez de logements sociaux disponibles pour des gens qui y ont pourtant droit.

dans ces démarches et certains arrivent à rebondir. Par contre, le souci est qu'il n'y a pas assez de logements sociaux disponibles pour des gens qui y ont pourtant droit. Ceux-ci se retrouvent ainsi des mois voire des années dans des solutions provisoires.

Valérie Spagna souligne que la crise a amené l'Armée du Salut à adapter ses prestations. Depuis mars 2020, les lieux d'accueil ouvrent désormais 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, ce qui n'était pas le cas auparavant, avec des horaires «de soirée et de nuit». Au printemps 2020, les lieux d'accueil de jour ont été fermés et la Confédération recommandait aux citoyens suisses de rester chez eux...

disposition de personnes seules ou de familles bénéficiant du revenu d'insertion, le temps pour elles de retrouver un logement stable. Un appui social spécifiquement axé sur la recherche de logement est également proposé, ainsi qu'un accompagnement par des agents pastoraux laïques.

A Genève, la Fondation Carrefour-Rue et Coulou gère un centre d'hébergement d'urgence mais aussi des hameaux d'habitations constitués de 10 studios mobiles entièrement équipés. Ce projet propose des logements à très bas loyer dans un marché de la location immobilière saturé ou inaccessible pour des personnes seules et des familles sans ou avec peu de moyens.

Moyens insuffisants ou méthode non adaptée?

Il y a beaucoup d'acteurs qui interviennent pour améliorer la situation des personnes concernées par une perte de logement. La lutte contre le sans-abrisme en Suisse bénéficie de bons moyens, mais ce n'est pas encore suffisant. Le «housing first» se développe dans notre pays, heureusement, puisqu'il semble donner de bons résultats. Au niveau européen, une résolution a été adoptée en novembre 2020 par les parlementaires européens, qui appellent à éradiquer le sans-abrisme d'ici à 2030. Il n'y a pas encore eu de telle décision au niveau suisse.

Source: <https://housingfirsteurope.eu/>

«Le logement, clé de l'insertion sociale»

Interview de René Knüsel, professeur à l'Université de Lausanne, dont les recherches portent principalement sur les politiques sociales, les problèmes sociaux et la justice sociale en Suisse.

Quel est pour vous le sens du mot «habiter»? Quel est le rôle du logement?

Habiter, c'est investir un lieu, prendre sa mesure, lui donner vie. Le logement octroie en contrepartie une dimension existentielle à l'homme, lui reconnaît une place de choix au sein de la collectivité. Se loger ne signifie, par conséquent, pas seulement occuper un certain nombre de mètres carrés d'espace réservé ou bénéficier de la qualité de la construction. C'est aussi se faire reconnaître et respecter dans sa nature profonde d'être humain.

Le philosophe Martin Heidegger expliquait le rapport que nous entretenons à notre habitat ainsi: «habiter» signifie «être présent au monde et à autrui».

L'être humain s'identifie à son logement, n'est-ce pas? D'où les difficultés rencontrées par les personnes sans-abri...

Quel que soit le nom qu'on lui réserve, appartement, maison, logis, chez-soi, domicile, demeure, voire plus familièrement pénates, piaule, nid, baraque, repaire, bicoque ou encore garçonnière, pied-à-terre, parfois taudis ou bauge, l'habitat constitue un lieu auquel on s'identifie, dans lequel on investit matériellement et affectivement. L'usage du logement chez nous revient à utiliser une partie de l'espace public en accès restreint. Plus précisément, le logement relève la capacité de revendiquer un droit exclusif à occuper un espace délimité contre les prétentions des autres. Occuper un logement relève d'un rapport de force, qui dans les sociétés développées se monnaie, plus qu'il n'est le fruit d'un combat.

Ce droit à l'exclusivité d'un espace «privé» est peu l'apanage des plus défavorisés. Il est quasiment nié pour les personnes sans abri qui sont dans l'incapacité d'imposer leur volonté sur un espace donné.

Ces difficultés d'accès au logement entraînent une grande vulnérabilité.

En effet, ne pas disposer de la capacité à occuper un logement démontre une grande vulnérabilité, tant personnelle que sociale. Les personnes sans résidence stable sont constamment en porte-à-faux face au groupe. Elles ne bénéficient pas de cette reconnaissance minimale



René Knüsel.

qui autorise la construction d'une confiance réciproque. Durablement confrontées à l'absence d'un abri stable, elles entrent fatalement dans une logique de transgression à répétition, suroccupant les zones fréquentées, passant outre les règlements et autres lois, enfreignant les normes de conduite acceptées dans l'espace

«L'absence de domicile fixe se traduit par un nonaccès stable à un espace privé dans lequel sont garanties des conditions essentielles à l'équilibre physique et psychique»

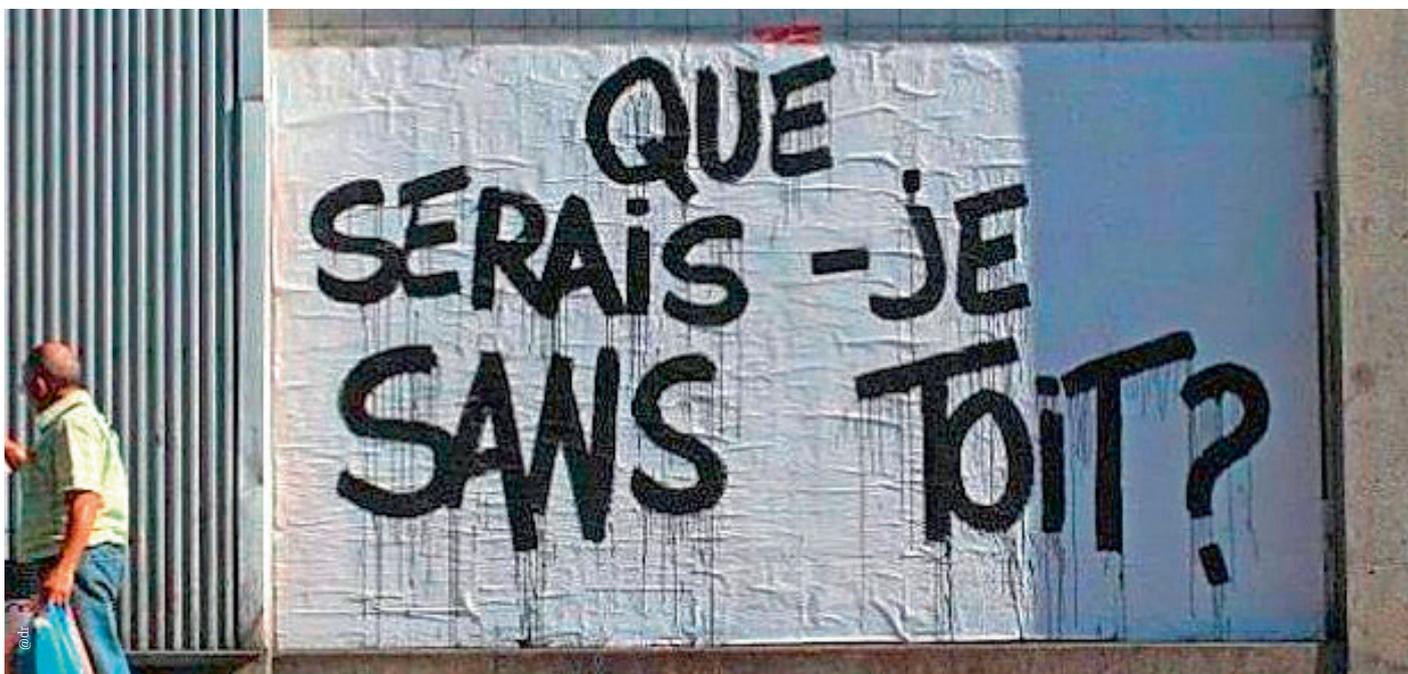
public. L'absence de domicile fixe se traduit essentiellement par un nonaccès stable à un espace privé dans lequel sont garanties des conditions essentielles à l'équilibre physique et psychique que sont la sécurité, l'intimité, l'autonomie. Le logis offre un espace dégagé, au moins partiellement, du regard et de la surveillance d'autrui.

Le logement a donc de nombreuses fonctions, très variées. Est-il indispensable à l'être humain?

Le domicile est en effet bien plus qu'une protection, un refuge contre les mauvaises conditions météorologiques. Il est bien plus qu'un endroit dans lequel l'individu peut se reposer, se restaurer, se reconstituer, préserver ses effets personnels. La plupart d'entre nous peuvent avoir une utilisation de la rue, rationnelle, optimale et surtout conforme aux attentes sociales parce que nous disposons d'un accès à un espace privatisé nous permettant d'y accomplir tout ce qui est décrété d'usage intime et réservé, ce qu'il est convenu d'accomplir à l'abri du regard étranger. Par ce fait, oui, le logement est nécessaire à l'être humain si on veut lutter contre l'exclusion.

Vous affirmez dans certaines publications que l'hébergement d'urgence est une impasse insertionnelle. Que signifie cela?

Les lieux d'hébergement d'urgence — aussi indispensables soient-ils — sont insuffisants à relever le défi posé par le problème du sans-abrisme. Tout en rendant hommage au travail essentiel, accompli inlassablement par les professionnels et les bénévoles, pour l'accueil et le réconfort des plus déshérités, il faut en souligner ses limites. Assurer jour après jour la satisfaction des besoins vitaux que sont le repos, le manger et l'hygiène ne constitue pas



L'importance du logement est parfois méconnue ou minimisée.

Pour lutter contre le sans-abrisme, que préconisez-vous alors?

Une politique d'insertion avec les plus démunis doit, pour espérer atteindre au moins partiellement ses objectifs, travailler à une déstigmatisation envers les sans-abri. Elle doit travailler des stratégies visant les mécanismes enfermant dans les affres de la dépendance et de la misère. Le droit d'accès à un habitat convenable est une pièce maîtresse d'un tel dispositif.

Le marché du logement, parallèlement, n'évolue pas vraiment dans le bon sens...

L'accès au logement demeure malheureusement conditionné par sa marchandisation excessive, sous nos contrées en particulier. Le marché du logement est devenu lieu de placement et de rentabilisation et parfois de spéculation financière. D'un bien d'usage, le logement est devenu bien d'investissement. Ce mouvement, duquel ne participent pas que des «promoteurs véreux» mais aussi nos caisses de pension par exemple, tend à pousser à la hausse du prix des loyers.

Le besoin de logements abordables se fait toujours plus pressant, surtout dans les villes. Quels problèmes cela engendre-t-il?

La question de l'accès à un logement abordable concerne d'abord les personnes situées à la marge, souvent dans l'incapacité de remplir les standards attendus d'un futur locataire. Mais on verra une population toujours plus nombreuse concernée par cette question. La relative inélasticité actuelle du marché, pour certains types d'appartements en particulier, pourrait toucher dans un proche avenir non plus seulement le groupe des personnes en marge mais bien des cercles plus larges de précarisés, dont le paiement du loyer pourrait être une des sources majeures de vulnérabilité.

Le nombre de sans-abris est-il donc appelé à croître ces prochaines années?

De marginal, le phénomène pourrait en effet s'étendre. Aujourd'hui déjà, il ne concerne pas ou plus seulement les jeunes en situation de

rupture familiale, les marginaux souffrant de troubles psychiques ou encore l'itinérance urbaine liée à la question des dépendances. Il est alimenté par la réduction de la taille des ménages liée au vieillissement de la population ou aux divorces.

Avoir un logement fixe individuel permet, on le sait, la reconnaissance publique au niveau administratif. Pouvez-vous nous expliquer en quoi cela consiste?

Que l'on soit locataire ou propriétaire, le logement atteste de la fiabilité sociétale, au travers de la relation financière et sociale qu'il suppose. Avoir une adresse sert de gage social dans la mesure où l'identification de l'habitant, une éventuelle prise de contact avec lui est jugée plausible par ce biais. Outre la fonction administrative, le logement assume aussi des fonctions financières et sociales. Financière, tout d'abord, parce que l'occupation d'un espace exclusif exige en contrepartie le paiement d'un loyer, qui doit être régulièrement honoré sous peine d'entraîner des sanctions matérielles comme l'expulsion, mais aussi sociales puisque le locataire devient de fait persona non grata auprès de l'ensemble des autres bailleurs. L'occupant du logement contribue au dévelop-

pement social et économique de l'ensemble sociétal dans lequel il est inscrit.

Avoir un toit signifie avoir des voisins, des contacts sociaux... La dimension sociale du logement est donc importante, n'est-ce pas?

L'enjeu social du logement n'est effectivement pas négligeable non plus. L'habitat s'inscrit dans un cadre qui déborde largement la seule surface de son logement. Il s'étend à ses abords immédiats, la cage d'escalier, l'ascenseur, le hall d'entrée, le parking, les surfaces qui environnent l'immeuble, la rue qui y conduit, les rues voisines, la boulangerie, l'école, le jardin public...

L'accès à cet espace réservé qu'est le logement, utilisable en propre, est une des conditions essentielles de la reconnaissance sociale. Pouvoir disposer d'un habitat ouvre sur une reconnaissance par la collectivité des capacités individuelles à faire société. Ne pas pouvoir accéder à un logement rend difficile le dialogue avec le reste de la société. Il faut paradoxalement disposer d'un espace privé pour pouvoir pleinement user de l'espace public selon les normes actuelles. Le logement est à ce titre un indicateur très sensible de la précarité sociale.

Adaptation de l'article paru sur www.la-tuile.ch

Statistiques lacunaires

Des chercheurs de la Haute Ecole spécialisée du nord-ouest de la Suisse sont actuellement en train de réaliser la première étude nationale visant à établir une estimation du nombre de sans-abri en Suisse. Les résultats devraient être connus à la fin de l'été 2021. Les chercheurs enquêtent sur une population très difficile à atteindre et la situation sanitaire a encore compliqué la collecte de données. On sait que la Ville de Zurich a estimé qu'au moins une douzaine de personnes dorment dans la rue toute l'année. A Bâle, l'estimation était

d'une centaine de personnes dormant dans la rue toute l'année ou dans des centres d'hébergement d'urgence. A Neuchâtel, selon les statistiques, il n'y a pas de sans domicile fixe.

Christopher Young, un des chercheurs liés à cette étude, explique que «l'objectif est de fournir des données qui permettent un changement social et qui constituent une base pour revoir la politique à l'égard des sans-abri ou même en créer une».



ALBERTO VELASCO
Président
ASLOCA Genève



CAROLINE MARTI
Membre du comité,
députée
ASLOCA Genève



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat et conseiller
national
ASLOCA Genève

La République, c'est le droit et pas la charité!

Les locataires genevois, qui représentent 80% de la population, ne doivent pas être contraints de demander l'aumône. L'aide sociale est un droit. Le logement aussi.

Consternant! C'est le mot qui nous vient à l'esprit lorsqu'on constate que le Grand Conseil d'un canton composé de 80% de locataires est aussi hostile aux intérêts de ces derniers. Cette majorité de droite et du centre droit, prétendument censée défendre la famille, refuse systématiquement les projets de loi rédigés par l'ASLOCA. Il y va ainsi du projet de loi sur les chantiers habités qui proposait des mesures pour atténuer les conséquences des travaux sur les locataires en place; de celui proposant d'attribuer une partie des logements en zone de développement selon le critère du besoin en lieu et place du copinage actuel; de celui destiné à éviter les résiliations de bail en soutenant par le biais d'un prêt les locataires qui rencontrent des difficultés pour payer leur loyer du fait de la crise sanitaire.

Fragilité durable des locataires expulsés

Le Conseil d'Etat genevois, à la demande de l'ASLOCA, a suspendu les évacuations de locataires jusqu'à la fin du mois de mars 2021. Cette décision n'interdit cependant pas au bailleur de résilier le bail du locataire qui présente un retard de paiement, ni d'éviter les expulsions quand le délai de suspension des évacuations prendra fin. Or, dans un canton où beaucoup de locataires sont financièrement à flux tendu, avec des loyers très élevés, la crise économique et sociale qui découle du Covid-19 risque de jeter des locataires à la rue. Et celles et ceux qui pourront retrouver un logement seront durablement fragilisés puisque les loyers des baux nouvellement conclus sont beaucoup plus élevés que les anciens baux dont ils bénéficiaient avant leur expulsion.

Commerçants et petits indépendants soutenus

Les locataires de locaux commerciaux ont pu bénéficier d'aides financières au paiement du loyer prévues dans les accords dits «Vesta» conclus entre l'ASLOCA, les milieux immobiliers et l'Etat. Ces accords ont permis d'aider des milliers de petits indépendants et



Le Grand Conseil refuse systématiquement les projets de loi rédigés par l'ASLOCA, même en cette période critique.

commerçants fortement impactés par la crise. Les milieux immobiliers et le Conseil d'Etat ont en revanche refusé de mettre en place des aides pour les locataires de logements. L'ASLOCA a ainsi rédigé un projet de loi déposé et défendu au Grand Conseil par les soussignés qui y siègent. Le but était d'éviter les résiliations de bail en permettant aux locataires en retard dans le paiement de leur loyer d'obtenir une avance sous la forme d'un prêt remboursable pour éviter le congé. Il s'agissait aussi d'offrir un suivi social pour les locataires qui en auraient besoin.

Prévenir plutôt que guérir

Le droit au logement est garanti par la Constitution genevoise et, à ce titre, son application

relève de la responsabilité de l'Etat. S'il faillit aujourd'hui dans sa tâche d'assurer un toit à chacun-e, il devrait au moins être en mesure d'intervenir pour éviter que celles et ceux qui en ont un le perdent.

L'approche proposée par l'ASLOCA avec ce projet de loi est de conférer un droit aux locataires, pour préserver leur dignité. Perdre son logement s'accompagne souvent d'une chute dans la précarité. Il s'agit de prévenir plutôt que guérir, mais l'ASLOCA souhaite que les locataires confrontés à la crise ne soient pas contraints de demander la charité auprès des associations caritatives qui sont aujourd'hui au cœur du dispositif social de l'Etat. L'aide sociale est un droit et non pas un acte de charité! La droite et le MCG ont rejeté ce projet de loi.



CAMILLE CHARDON
Responsable communication
ASLOCA Neuchâtel

SOS insalubrité

Que faire lorsqu'on suspecte un problème d'insalubrité dans son logement? C'est la question que se posent de nombreux locataires contactant l'ASLOCA Neuchâtel.

Petites taches noires qui apparaissent sur un mur avant de décorer toute la tapisserie, odeurs nauséabondes d'origine inconnue, invasion de puces de lit cauchemardesques... La liste s'allonge rapidement lorsqu'on parle d'insalubrité, et ces problèmes rendent tout aussi vite la vie impossible. «Dès mon emménagement, j'ai constaté la présence d'odeurs de putréfaction inexplicables dans mon appartement, et ma gérance niait les faits. La seule solution envisageable pour moi a été de déménager au plus vite», nous explique Maude*, encore marquée par l'expérience traumatisante vécue. Mais, avant de devoir quitter les lieux, des solutions existent pour les locataires. Cap sur les démarches à entreprendre, qui nécessitent parfois l'intervention des services communaux de la salubrité voire d'experts indépendants.

Annnonce du défaut au bailleur

Les questions relatives à des défauts dans les appartements sont celles qui reviennent le plus souvent à l'ASLOCA Neuchâtel. En ce qui concerne les problèmes d'insalubrité, ceux concernant la présence de moisissures sont largement en tête.

«Si le locataire constate un défaut, la première démarche consiste à le signaler au bailleur par écrit», souligne Magali Brahier Burki, avocate. Cela dit, l'origine du défaut fait parfois débat et la responsabilité économique qui en découle peut envenimer la situation. «J'ai signalé à mon bailleur un problème d'odeurs pestilentielles qui émanaient de l'appartement de mes voisins de palier, mais il a été complètement passif et la situation s'est aggravée», nous explique Linda*. Après plusieurs mois, les odeurs avaient envahi son propre salon, dans lequel elle a fini par ne plus se rendre. Lorsqu'un problème de salubrité n'est pas pris en considération par le bailleur, établir un constat s'avère utile, à titre de preuve, pour exiger la réparation du défaut. Malheureusement, Maude et Linda en ont fait la fâcheuse expérience: les services communaux de la salu-

brité ne disposent pas d'outils de mesure permettant de rendre vraisemblable un problème d'odeurs. Maude a donc choisi de faire appel à une entreprise spécialisée dans l'analyse de l'air ambiant, qui a notamment pu attester que les taux de composés biogéniques présents étaient supérieurs à la moyenne tolérée.

Etablissement d'un constat

«Un constat se fait soit à la demande du locataire, de la gérance ou d'un tiers par délation. Il entraîne une demande de mise en conformité qui peut être de la responsabilité du locataire ou du bailleur selon les cas», explique Raymond Porret, inspecteur sanitaire à La Chaux-de-Fonds. Dans sa commune, la plupart des cas traités le sont après délation et concernent des locataires souffrant du syndrome de Diogène, caractérisé généralement par l'accumulation compulsive d'objets. «Notre objectif est de maintenir le locataire dans son logement. Nous travaillons de manière confidentielle sans informer les gérances et en activant notre réseau, avec l'appui de professionnels de la santé si cela est nécessaire.» Dans les communes du Locle et de Neuchâtel, les visites de la salubrité sont, quant à elles, systématiquement annoncées au bailleur ainsi qu'au locataire, qui sont invités à y prendre part en-



A Neuchâtel, les problèmes de moisissures représentent près de 60% des activités du service de salubrité.

semble. «Une convocation envoyée peut déjà suffire, beaucoup de cas se règlent ainsi», souligne Pascal Schaffter, coordinateur sécurité publique au Locle.

Si le règlement et les directives des services communaux de la salubrité sont cantonaux, chaque commune travaille différemment et présente donc des spécificités. Parmi les 27 communes neuchâteloises, les trois grandes villes (Le Locle, La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel) disposent de professionnels de la salubrité. Au sein des plus petites communes, ce sont les membres de la commission de la salubrité qui réalisent les inspections, et a priori sans effectuer de mesures. Cependant des experts indépendants peuvent être mandatés.

A Neuchâtel, les problèmes de moisissures représentent près de 60% des activités du service. «Nous devons déterminer si la cause est comportementale ou technique», explique Biagio Baratta, responsable prévention incendie et salubrité publique. Pour ce faire, les mesures de température et d'humidité peuvent s'avérer très utiles. «Cela nous permet notamment d'analyser sur plusieurs jours si la température intérieure ou l'aération du logement est suffisante, poursuit Biagio Baratta, relevant que les appartements Minergie nécessitent davantage d'aération et qu'environ 75% des causes seraient d'origine comportementale.» Si ces analyses du service de la salubrité sont gratuites à Neuchâtel, elles sont payantes à La Chaux-de-Fonds et inexistantes au Locle.

Procédure en réparation du défaut

Lorsqu'aucun arrangement n'est trouvé entre les deux parties, la voie judiciaire est alors envisageable. «Le locataire peut entamer une procédure en réparation de défaut et exiger une indemnisation proportionnée au défaut, durant un temps donné, et liée à la perte de jouissance de l'objet loué», souligne Magali Brahier Burki. Faire face à un problème d'insalubrité peut donc s'apparenter à une véritable enquête policière, durant laquelle il est primordial de s'entourer des bons experts et de se préparer à être considéré comme le principal suspect!



FABRICE BERNEY
Secrétaire général
ASLOCA Vaud

Le Tribunal fédéral a-t-il perdu de vue l'intérêt d'une majorité de la population?

Retour sur l'arrêt du Tribunal fédéral concernant le taux de rendement convenable en matière d'immobilier.

L'arrêt rendu par le Tribunal fédéral en octobre 2020 (4A_554/2019) a fait couler beaucoup d'encre, notamment au regard de certains de ses arguments juridiques largement discutables¹. En revanche, la notion juridiquement indéterminée de «rendement convenable» brandie par le TF (consid. 8.3) n'a pas fait l'objet de débats particulièrement vifs. Il faut dire qu'en assimilant le taux hypothécaire à une menace planant sur la prévoyance professionnelle, et donc sur l'ensemble des personnes assurées (consid. 8.4), les juges de Mon-Repos ont coupé l'herbe sous les pieds de toutes celles et ceux qui s'empresseraient d'y voir un pur soutien aux seul-e-s propriétaires.

Inquiétude difficilement compréhensible

S'agissant des fonds de pension, l'inquiétude du TF au sujet de l'avenir des rentes a en effet de quoi surprendre. En premier lieu parce que

le droit du bail n'a pas pour vocation de corriger certains effets de la loi sur la prévoyance professionnelle ni de sécuriser les stratégies financières des caisses de pension, mais aussi et surtout parce que celles-ci sont parfaitement en mesure de garantir les rentes de leurs assuré-e-s. En effet, comme le relève l'étude annuelle de Swisscanto de 2019 citée par le magazine *BILAN*², «en moyenne, les caisses de pension ont profité en 2019 d'un rendement de 10,9% sur leurs investissements, une année excellente». Selon le bimensuel, les résultats obtenus en 2019 ont permis à la majorité des établissements de prévoyance d'atteindre leurs objectifs avec un taux de couverture d'environ 114%³. Pour finir, la part croissante de l'investissement immobilier dans l'allocation des actifs (de 19,5% en 2010 à 22,8% en 2017⁴) aurait pu définitivement convaincre la Haute Cour que le secteur demeurerait attractif.

Taux de rendement plus élevés qu'autorisé

Dès lors que l'arrêt du TF ne saurait véritablement concerner le sauvetage des rentes LPP, il y a lieu d'aborder brièvement un second motif invoqué pour réviser le taux de rendement net des fonds propres. La notion de «rendement convenable» renvoie ici à la perception que l'investisseur se fait de la rémunération de son capital en regard des risques encourus. Si ces derniers ont décliné à mesure que la pénurie se renforçait (essentiellement en milieu urbain il est vrai), la Cour de cassation estime toutefois que pareille situation lèse de manière inacceptable les bénéficiaires de revenus immobiliers. Le TF n'ignore pourtant pas que les taux de rendement réellement pratiqués se situent souvent nettement au-delà de ce qu'autorisait son ancienne jurisprudence⁵, et que d'autre part la «timidité» des locataires constitue un obstacle à la limitation de ces abus⁶.

Et l'intérêt de la majorité?

Si la Haute Cour s'émeut aujourd'hui de la modestie du taux hypothécaire, elle n'avait en revanche pas jugé utile d'intervenir lorsque ce

même taux atteignait 7% au début des années 90⁷. En se souciant davantage de ce qui est convenable aux yeux des bailleurs, le Tribunal fédéral a sans doute perdu de vue l'intérêt d'une majorité de la population. Si cette jurisprudence n'apporte toutefois qu'un soutien essentiellement idéologique aux investisseurs immobiliers⁸, il est souhaitable que les décisions à venir prennent également en compte ce qui convient aux locataires.

1 Voir notamment Pierre Stastny, *Jurisprudence fédérale relative au rendement net de la chose louée*, Plaidoyer, 1/2021.

2 Les rendements diffèrent largement entre les caisses de pension, *BILAN*, 19 août 2020.

3 Ibid

4 Swisscanto Prévoyance SA, *Etude sur les caisses de pension en Suisse*, 2018.

5 Les loyers contestés peuvent parfois baisser de moitié, *24 heures*, 29 janvier 2019.

6 Les locataires peu nombreux à contester les loyers abusifs, *Le Temps*, 4 janvier 2017.

7 Ce qui est considérable en regard du taux de rendement annuel moyen du capital qui se situe entre 4-5% depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale selon l'économiste Thomas Piketty.

8 Pierre Stastny, *Nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral sur le rendement net: pas de panique!* DAL n° 249.

AGENDA - ASLOCA VAUD

En raison du Covid-19, les **assemblées générales 2020-21 de l'ASLOCA Vevey – La Tour-de-Peilz** se tiendront par écrit le **17 mai 2021**. Vous pouvez vous procurer l'ordre du jour et les documents nécessaires en appelant le secrétariat par téléphone (lu-je) ou par email (asloca.info. vevey@bluewin.ch ou 021 922 79 62).

Nouvelle convocation à l'**assemblée générale annuelle de l'ASLOCA Morges: jeudi 27 mai 2021**, à 20 h, à la chapelle des Charpentiers. Ordre du jour statutaire. Le comité se réjouit de vous y rencontrer.



La jurisprudence apporte surtout un soutien idéologique aux investisseurs immobiliers, mais les intérêts des locataires ne doivent pas être pareillement méprisés.



MARIE-EVE GUILLOZ
Avocate
ASLOCA Fribourg

Peut-on encore contester son loyer initial?

Même si le locataire n'est plus automatiquement informé du montant précédent du loyer, il peut bien sûr encore contester son loyer, mais la procédure est plus compliquée.

La formule de fixation du loyer initial n'est désormais plus obligatoire à Fribourg. Dès lors, peut-on encore contester son loyer initial?

Dans le canton de Fribourg, depuis le 1^{er} janvier 2021, les bailleurs n'ont plus l'obligation de notifier la formule de fixation du loyer initial lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Par conséquent, le locataire n'est plus automatiquement informé du montant du loyer payé par le locataire précédent. Ainsi, il ne sait pas si son loyer a été augmenté ou non. Il n'est par ailleurs plus informé de la possibilité de contester son loyer initial.

Contestation encore possible!

Bien que l'usage de cette formule officielle ne soit plus obligatoire, il reste possible de contester son loyer initial. Pour cela, le locataire dispose d'un délai de 30 jours qui court en principe dès la remise des clés, cela même si elle a lieu avant la date prévue sur le contrat de bail. Dans ce délai, le locataire doit s'adresser par écrit directement à la Commission de conciliation, et non au bailleur ou à la gérance. Pour que la contestation du loyer initial soit recevable, le locataire doit se trouver dans l'un des cas de figure suivants: il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. En d'autres termes, le locataire s'est retrouvé dans une situation d'urgence pour se reloger, ce qui ne lui a pas vraiment laissé le choix de signer le bail. Tel peut être le cas par exemple à la suite d'une séparation ou lorsque le logement précédent était grevé d'un défaut tel qu'il rendait la continuation du bail intolérable. Dans tous les cas, il convient de conserver les recherches de logement.

Comment savoir s'il y a eu hausse de loyer?

Seconde hypothèse qui rend la contestation recevable: le loyer (brut en principe) a été sensiblement augmenté, c'est-à-dire s'il a été augmenté de 10% ou plus par rapport au loyer précédent.

Puisque le locataire n'est plus automatiquement informé du loyer précédent, il ne peut pas vérifier l'ampleur d'une éventuelle hausse de loyer. Par conséquent, le locataire qui veut connaître le loyer précédent doit s'adresser à son bailleur ou à la gérance et lui demander de lui communiquer, par écrit, le montant du loyer précédent, en détaillant le loyer net et l'acompte ou le forfait de charges. Le bailleur a l'obligation de communiquer le montant du loyer précédent (art. 256a al. 2 CO). Il faut exiger une réponse rapide (une semaine). Si le bailleur ne répond pas rapidement, il ne faut pas attendre sa réponse si le délai de 30 jours arrive à échéance. En effet, ce délai court même si le bailleur ne répond pas! Pour sauvegarder ses droits, il faut impérativement adresser une requête à la Commission de conciliation, dans laquelle il conviendra de réitérer sa demande d'information sur le loyer précédent.

Même lors d'une procédure de contestation, on doit payer le montant prévu par le bail

On rappellera que le locataire qui a contesté le loyer initial doit payer le loyer prévu par le contrat de bail durant toute la procédure. A défaut, le bailleur peut résilier le bail pour défaut de paiement.

Pour finir, le locataire qui conteste son loyer initial est protégé contre une résiliation de bail. Si le bailleur y procède tout de même, le locataire devra la contester auprès de la Commission de conciliation dans un délai de 30 jours.



Dans tous les cas, n'hésitez pas à prendre contact avec l'ASLOCA afin que l'on vous conseille dans vos démarches!



Depuis le 1^{er} janvier 2021, la formule officielle indiquant au nouveau locataire le loyer du locataire précédent n'est plus obligatoire dans le canton de Fribourg, puisque l'état de pénurie de logements a été levé.



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Soyez vigilants!

Voici quelques règles pratiques de prudence importantes, dont il faut tenir compte lors de l'état des lieux de sortie.

Souvent le locataire est pressé à l'état des lieux de sortie de signer un document qui le rend responsable de défauts que lui-même juge normaux vu l'usage qu'il a fait des lieux pendant un certain temps. Comment se préparer bien pour que l'état des lieux de sortie se déroule convenablement, même si le bailleur se montre chicanier?

Lorsque la chose présente des dégâts à la fin du bail, le locataire ne répond que de ce qui excède l'usure normale de la chose, et pas des dégradations faites conformément à un usage conforme au contrat (art. 267 CO). Le bailleur doit vérifier l'état de la chose louée lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a CO).

Le procès-verbal d'état des lieux de sortie vaut avis pour les défauts s'il indique clairement les défauts dont le locataire est responsable et qu'il lui est remis.

Feuille de route de l'état des lieux

Il est prudent de respecter la feuille de route suivante, notamment si l'on s'attend à un état des lieux mouvementé avec le bailleur ou son représentant:

1. D'abord, faire l'état des lieux soi-même (avant celui avec la régie). A cet effet, prendre un ami comme témoin, et photographier la totalité des pièces et des installations du logement, en laissant apparaître un journal du jour bien en vue sur quelques photos. On peut aussi filmer les lieux avec un téléphone. Pour les grands logements ou ceux ayant un caractère luxueux, et les locaux commerciaux d'ampleur, la dépense liée à un rapport d'huissier pourrait se justifier, mais pas pour les logements normaux, ou un ami fait l'affaire.

2. Attention: le pré état des lieux fait avec la régie, souvent quelques semaines avant la remise des clés, n'exclut pas pour celle-ci de se prévaloir d'autres dégâts lors de l'état des lieux de sortie définitif! Il peut au demeurant y avoir des dégâts cachés par des meubles ou provoqués lors du déménagement.

3. Prendre soin de bien lire, avant le rendez-vous pour restitution des clés avec la régie, l'état des lieux d'entrée et vérifier qu'aucun «nouveau dégât» n'est présent. Il est bon de garder ce document sous les yeux lors de l'état des lieux de sortie, pour faire remarquer cas échéant au technicien de régie que le dégât signalé était déjà présent à l'entrée.

4. A l'état des lieux avec la régie, se faire accompagner par un ami. Pour les grands logements ou ayant un caractère luxueux, et les locaux commerciaux d'ampleur, la présence de l'inspecteur sinistre de son assurance RC peut être un plus. Il faut alors penser à interpeler sa RC à l'avance, en signalant ses craintes d'un état des lieux potentiellement conflictuel.

5. Se renseigner sur l'identité des personnes qui viendront établir l'état des lieux (identité du gérant technique présent).

6. Attention: contrairement à ce qui prévaut lors de l'état des lieux d'entrée, ce n'est pas au locataire sortant de signaler les dégâts! Si la régie omet d'en signaler certains, et sans courrier transmis sous deux ou trois jours ouvrables consécutifs à la remise des clés, pour les défauts qui sont visibles moyennant un examen attentif, la régie est forclosée à revenir vers le locataire pour signaler un dégât (perte du droit).

7. L'état des lieux de sortie se fait désormais le plus souvent par tablette électronique et souvent on demande au locataire de le signer (la signature électronique est valable!) sans avoir pu en vérifier la teneur. Il vaut mieux refuser de signer si le temps n'est pas laissé de vérifier les mentions.

Par prudence, il faut toujours signer avec la mention, à côté de sa signature: «ss rec. de resp.» (pour abrégé «sans reconnaissance de responsabilité»). Cela évitera que, si quelque chose a échappé à la vigilance du locataire, on ne puisse le lui opposer, comme une reconnaissance de dette.

8. Ne rien signer qui indique que «le dégât suivant est à charge du locataire». L'état des lieux est une photo des lieux, pas un document répartissant des responsabilités. Signer pareil engagement obligerait par la suite le locataire à démonter une erreur pour pouvoir s'en dégager, ce qui est difficile. Cela l'expose en outre aux reproches de son assureur RC d'avoir reconnu un dégât et violé ses obligations (obligation de fidélité qui figure souvent dans les conditions générales d'assurance).

9. La signature d'une convention de sortie, qui indique un montant payable pour solde de tout compte, ne se justifie qu'en présence d'un inspecteur sinistre de la RC, car alors sa prise en charge est assurée.

10. Si la RC n'est pas présente à l'état des lieux (la RC ne se déplace que pour les «gros risques»: locaux commerciaux d'ampleur, objets particuliers), il faut lui communiquer l'état des lieux immédiatement, pour préserver ses droits (annonce de sinistre).



Mieux vaut être très attentif lors de l'état des lieux de sortie d'un logement.

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

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35
Case postale 400
1211 GENÈVE 4
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22
asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale
1774 COUSSET
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
asloca-fribourg@bluewin.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: 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
Case postale 1673
2001 NEUCHÂTEL
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71
2300 LA CHAUX-DE-FONDS
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
027 322 92 49
Permanence téléphonique:
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30
mercredi: 9 h - 11 h
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30
SION

Rue de l'Industrie 10

1950 SION

MARTIGNY

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

MONTHEY

Bâtiment du tribunal
Place de l'Hôtel-de-Ville 1
1870 MONTHEY
(bureau 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
Case postale 16
1522 LUCENS
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32

Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h
asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)
Case postale 56
1001 LAUSANNE
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi:
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h 30

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE

lundi à jeudi:

9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h

asloca.ls@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
Notre réception de Morges est fermée jusqu'à nouvel avis.
morges@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains

mardi et mercredi: 9 h - 12 h
asloca.nv@asloca.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
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88

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 / fax 021 922 53 62
asloca.info.vevey@bluewin.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**

! Info Coronavirus !

**La situation actuelle peut ralentir la
communication. Si vous n'arrivez pas à
joindre votre section par téléphone,
envoyez un mail**

LES CHIFFRES CLÉS DU MAL-LOGEMENT EN EUROPE

221 326 200

100% **MÉNAGES DANS L'UNION EUROPÉENNE**
UN MÉNAGE EST COMPOSÉ DE L'ENSEMBLE DES HABITANTS D'UN MÊME LOGEMENT.
LA POPULATION EUROPÉENNE ÉTAIT DE 515 MILLIONS DE PERSONNES AU 1^{er} JANVIER 2017.

23 017 924

10,4% **MÉNAGES EN TAUX D'EFFORT EXCESSIF**
PLUS DE 40% DES REVENUS CONSACRÉS AUX DÉPENSES LOGEMENT

34 748 213

15,7% **MÉNAGES DANS UN LOGEMENT SUROCCUPÉ**

8 853 048

4% **MÉNAGES EN PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT**

NOMBRE INCONNU SANS-ABRI

7 303 765

3,2% **MÉNAGES EN ARRIÉRE DE LOYER OU DE REMBOURSEMENT DE CRÉDIT IMMOBILIER**

17 263 444

7,8% **MÉNAGES EN DIFFICULTÉ DE MAINTENIR UNE TEMPÉRATURE ADÉQUATE DU LOGEMENT**

29 436 385

13,3% **MÉNAGES EN LOGEMENT HUMIDE**

31 206 994

14,1% **MÉNAGES DONT LE LOGEMENT EST SITUÉ DANS UNE ZONE PARTICULIÈREMENT POLLUÉE**
FUMÉE, POUSSIÈRE, ODEURS DÉSAGRÉABLES OU EAUX POLLUÉES RÉGULIÈRES.

POURCENTAGE DU TOTAL DES MÉNAGES

UN MÉNAGE EST COMPOSÉ DE L'ENSEMBLE DES HABITANTS D'UN MÊME LOGEMENT. LES CHIFFRES NE SONT PAS ADDITIONNABLES CAR UN MÊME MÉNAGE PEUT ÊTRE CONCERNÉ PAR PLUSIEURS DIFFICULTÉS DE LOGEMENT.

SOURCE: EUROSTAT 2019

Crédit photo: Shutterstock / Photo.com

Plus de logements en coopérative

Une initiative cantonale lancée mi-mars à Genève demande un développement important de l'habitat coopératif. L'objectif est d'atteindre une part de 10% du parc de logements dans le canton d'ici à 2030.

Le texte intitulé «Pour + de logements en coopérative» émane du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Il propose de modifier la loi générale sur le logement et la protection des locataires afin que «l'Etat s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif.» A cette fin, il pourrait acquérir des terrains en utilisant son droit de préemption et d'expropriation, comme le prévoit déjà la loi. RTS

Rapport de la Fondation Abbé Pierre intitulé «4^e regard sur le mal-logement en Europe».

Politique européenne du logement

Le Parlement européen a adopté en janvier un rapport qui demande un renforcement de la protection des locataires, des logements abordables ainsi que le droit à un logement convenable invocable en justice. C'est un tournant pour la politique européenne du logement, qui l'éloigne d'une orientation sur le marché et la rapproche d'une meilleure protection des locataires. Alors que les gouvernements nationaux continuent de croire que le marché va résoudre tous les problèmes de logement, avec des effets dévastateurs pour les logements abordables en Europe, le Parlement européen sort le carton rouge aux spéculateurs et demande un accès à des logements décents et abordables pour tous. Le logement est le poste de dépense le plus important des citoyen-ne-s européen-ne-s. 156 millions de personnes en Europe sont menacées par la pauvreté lorsque l'on prend en compte les coûts de logement et cette situation s'est aggravée avec la crise économique liée à la pandémie. La Commission européenne doit réagir à ce rapport d'initiative et proposer des mesures législatives et financières appropriées qui devront être également acceptées et adoptées par les Etats membres.

ASLOCA Suisse

limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré.

Le 13 juin 2021, nous voterons à ce propos. Selon l'évaluation de l'ASLOCA, la nouvelle loi ne devrait avoir que des effets marginaux sur les locataires. Les questions importantes qui concernent les locataires sont réunies sur le site Internet de l'ASLOCA sous <https://www.asloca.ch/loi-sur-le-co2/>. Il y a notamment un document de référence où il est expliqué en détail pourquoi la loi n'a qu'un faible impact sur les coûts de location dans le domaine du chauffage. Dans ce papier se trouvent également les revendications sur les modalités de mise en œuvre de la loi, qui doivent tenir compte des intérêts des locataires. ASLOCA Suisse

Gel des loyers à Berlin

Une emblématique loi de limitation des loyers est entrée en vigueur l'an dernier à Berlin. Elle a permis de freiner la flambée des prix. Mais le dispositif a fait plonger de 57,5% les offres de location, de nombreux propriétaires ayant renoncé à louer leurs biens. Les bailleurs privés attendent notamment de savoir si ce plafonnement valable pour les logements anciens sera cassé par la Cour constitutionnelle, qui doit se prononcer dans les prochaines semaines. Par ailleurs, les militants ayant réussi à obtenir ce gel des loyers sont maintenant dans la phase de récolte de signatures pour un référendum demandant à la Municipalité d'acquiescer les biens des sociétés détenant plus de 3000 logements à Berlin, dans une ville où plus de 80% des habitants sont locataires. L'Obs/AFP

Votation fédérale du 13 juin

La loi sur le CO₂ doit permettre à la Suisse de réduire d'ici à 2030 ses émissions de CO₂ de 50% par rapport à 1990 et de



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°250 mai 2021

Tiré à 94249 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

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

Rédactrice en chef:
Henriette Schaffter
ASLOCA Romande, 2800 Delémont
henriette.schaffter@asloca.ch

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Comité de rédaction:
Fabrice Berney, Camille Chardon,
Christian Dandrès, François Mooser,
Janique Perrin, Carlo Sommaruga,
Pierre Stastny, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Marie-Eve Guillod, Caroline Marti,
Alberto Velasco, INDIGO.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont

Poste CH SA

JAB
CH - 1211 GENÈVE 1