

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 258 NOVEMBRE 2022

## Dossier

Télétravail  
et logement

–

## Fribourg

Une résiliation  
pour des fleurs!

–

## Vaud

Cap sur les  
élections



## SOMMAIRE



© DR

### LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

#### SUISSE

Crise énergétique: l'ASLOCA se bat p.4

#### SUISSE

Décès? Pas de pitié pour le survivant! p.5

#### DOSSIER

Le télétravail bouscule le «chez-soi» pp.6-9

#### FRIBOURG

Une résiliation pour des fleurs p.10

#### GENÈVE

Au Lignon, un Etat indécis p.11

#### ÉNERGIE

Campagne Stop gaspillage p.12

#### VAUD

Les médias boudent le logement p.13

#### VOS DROITS

Des loyers indexés au coût de la vie? p.14

#### CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

#### BRÈVES p.16

# 11



© Denmir Sönmez



© DR

Couverture: DR.

## ÉDITO



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

### Quand le logement devient un bureau

Le télétravail existait déjà avant le Covid-19. Mais le confinement de l'année 2020 a fonctionné comme un accélérateur géant de cette pratique. Ce printemps-là, les entreprises privées et publiques ont dû mettre les petits plats dans les grands pour permettre le travail avec des employés œuvrant dans leur chez-soi. Il a fallu improviser. Des logiciels «gratuits» ont servi de canaux pour des visioconférences. Certaines structures ont rapidement mis à disposition des outils adaptés à ce labour à distance: PC portable, écouteurs, et, parfois, chaise ergonomique. Dans bien des cas, les employés ont travaillé avec leur propre matériel. C'était le temps de l'urgence.

Ce test grandeur nature a mis en lumière les avantages et les dangers du télétravail dans un univers où celui-ci n'a pas encore été codifié. Travailler chez soi permet dans certains cas d'être au calme. Le télétravail supprime le temps passé à se rendre à son bureau.

La liste des dangers est peut-être plus longue. Elle commence par le logement. Comment travailler chez soi si l'on ne dispose pas d'une pièce au calme? Comment rédiger ou téléphoner avec des enfants qui jouent et un-e conjoint-e qui télétravaille à son tour? Comment protéger sa sphère privée d'incursions impromptues de son employeur? Comment calculer son temps de travail quand on est interrompu à la fois par des mails privés et professionnels?

Le télétravail révèle les défauts du travail. Il met aussi en évidence les inégalités sociales et en matière de logement. Une des réponses à ces questions sera juridique. Une loi et des conventions doivent définir précisément les limites du travail à distance. Le travailleur doit être accompagné dans cet univers.

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

L'inflation annuelle officielle s'est élevée à 3,4% à la fin du mois de septembre. Ce taux est certes assez faible en comparaison européenne. En Grande-Bretagne, l'inflation atteint 10% et même 17% en Pologne. Cette comparaison est souvent évoquée par le Conseil fédéral pour justifier son inaction. Mais rien ne peut occulter la perte effective du pouvoir d'achat des ménages suisses. Durant l'année écoulée, cette érosion a été aggravée par les charges supplémentaires immédiates auxquelles les ménages ont dû faire face: majorations de loyer, hausse des frais de chauffage et d'eau chaude, brutal renchérissement du prix de l'électricité et forte augmentation des primes d'assurance-maladie. Sans compter l'essence pour celles et ceux qui ne peuvent renoncer à l'usage de leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

La Suisse, l'un des pays les plus riches de la planète, comptait en 2019 722 000 personnes vivant sous le seuil de pauvreté. C'est 8% de la population ou une personne sur douze. Par ailleurs, de nombreux ménages vivent juste au-dessus de cette limite. Selon une étude de Caritas Suisse, une augmentation du seuil de pauvreté de 500 francs par mois aboutirait au doublement de la population vivant dans le dénuement. Ainsi, toute augmentation mensuelle de la charge financière des ménages génère un déclassement d'une partie des classes moyennes modestes. Cette dégradation économique touche particulièrement les familles et les rentiers et rentières AVS. Elle est favorisée par la récente fonte des économies de nombreux ménages. En effet, celles et ceux qui, au cours des deux dernières années, ont vécu sur les allocations pour réduction de l'horaire de travail en raison de la pandémie ont vu leur revenu mensuel amputé de 20%. Cela correspond à la perte d'un salaire entier au bout de cinq mois, alors que les charges mensuelles n'ont pas diminué.

L'économiste et conseiller national Samuel Bendahan a récemment montré que le coût de la vie a augmenté bien plus fortement pour les bas revenus que les hauts salaires. Entre 2000 et début 2022, le coût de la vie a augmenté de 28% pour les ménages disposant d'un revenu de 4000 francs mensuels. La hausse a été de 19% pour un revenu de 6000 francs. Alors que l'augmentation du coût de la vie n'a progressé que de 7% pour les ménages dotés d'un revenu de 30000 francs. La perte du pouvoir d'achat a donc été quatre fois plus importante pour les ménages les plus modestes. Surtout, elle a été nettement supérieure à ce

que laissent apparaître les chiffres officiels.. L'inflation pour les classes populaires et modestes est largement supérieure à ce que laissent apparaître les chiffres officiels.

Dans ce contexte, l'indexation des salaires est un dû patronal incontournable, d'autant plus que les producteurs de services et de biens répercutent l'inflation sur les prix. Mais c'est insuffisant. L'intervention des pouvoirs publics est également nécessaire, vu l'augmentation immédiate des postes du budget des ménages évoqués plus haut. L'ASLOCA Suisse avait rapidement compris la situation à laquelle allaient être confrontés les locataires. Elle a formulé l'exigence d'une allocation énergétique pour couvrir les frais supplémentaires conjoncturels de chauffage et d'eau chaude. Les forces de gauche au Parlement ont déposé des propositions alternatives. Parmi elles, la pleine indexation des rentes AVS/AI à l'inflation et l'adaptation des prestations complémentaires AVS/AI pour couvrir les hausses extraordinaires des charges de chauffage. Mais aussi une réduction supplémentaire des primes d'assurance-maladie, un chèque vie chère et encore d'autres moyens pour amortir l'augmentation du prix de l'électricité.

A ce stade, le Conseil fédéral a refusé toutes les propositions parlementaires qu'il a examinées. Il montre sa déconnexion des préoccupations de la population. Le gouvernement fait preuve d'une insensibilité intolérable à l'égard de la souffrance sociale et de la peur croissante du déclassement social au sein de la classe moyenne. En septembre, lors de la dernière session parlementaire, la majorité bourgeoise s'est alignée sur les positions du Conseil fédéral, rejetant toutes les propositions sociales. Seule une proposition a trouvé une majorité grâce à l'appui du Parti socialiste, des Vert-e-s et du Centre: la pleine indexation des rentes AVS/AI. Malgré cela, le Conseil fédéral n'a adapté les rentes que de 2,5%. L'ASLOCA continuera de se battre pour défendre le pouvoir d'achat des locataires et pour que le chèque énergétique soit mis en œuvre.



POUVOIR D'ACHAT!



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# La crise énergétique révèle les fractures

Au parlement, l'ASLOCA fait assaut de propositions pour aider les locataires à faire face à la hausse des coûts du chauffage et pour les protéger en cas de retard du loyer.

**L**a crise énergétique révèle brutalement le rapport de force juridique et économique entre les locataires et leur bailleur. Les premiers sont à la merci des choix responsables ou le plus souvent irresponsables des seconds. Ainsi, le choix des bailleurs de consommer les surprofits résultant de la baisse des taux hypothécaires, plutôt que de les investir dans l'assainissement de l'immeuble, touche uniquement les locataires puisque les frais de chauffage et d'eau chaude sont facturés en plein à ces derniers. Les bailleurs ne subissent aucune pénalité en raison de l'absence de travaux d'isolation ou du non-remplacement des appareils électroménagers énergivores par des appareils plus économes. Cette situation est choquante dès lors que le propriétaire est le seul responsable des déperditions d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> de son immeuble. La pénalité, ce sont les locataires qui l'assument par le paiement intégral du surcoût des charges de chauffage et d'eau chaude et l'explosion des prix de l'électricité. L'ASLOCA s'est engagée avec force et conviction avec de multiples propositions portées par les parlementaires membres de son comité comme les conseillers nationaux Christian Dandrès (PS/GE), Baptiste Hurni (PS/NE) et Michael Töngi (Vert-e-s/LU) et le soussigné au Conseil des Etats. Mais aussi celles des élus proches de l'ASLOCA. Outre la

proposition sociale d'une allocation énergétique pour faire face au surcoût des charges de chauffage et eau chaude, les propositions suivantes ont été déposées:

- Intégration de la hausse extraordinaire des frais de chauffage dans les prestations complémentaires (initiative parlementaire 22.443);
- Motion pour le plafonnement des charges de chauffage et eau chaude (initiative parlementaire 22.462);
- Prolongation des délais de paiement des frais de chauffage résultant de l'explosion des prix de l'énergie (motion 22.4125);
- Moratoire sur les congés pour retard de paiement des charges de chauffage et eau chaude (motion 22.4085);
- Protection locataires commerciaux contre les congés résultant de retard dans le paiement des charges (motion 22.4164);
- Introduction du décompte individuel de chauffage et eau chaude (motion 22.3495);
- Mise en place d'une assemblée des locataires pour toutes les questions liées aux économies d'énergie (initiative parlementaire 22.429).



Image DR.

## Le Conseil fédéral rejette la réforme!

C'est une première: le Conseil fédéral s'est pour une fois rangé du côté des locataires! Dans sa prise de position du 19 octobre sur les deux initiatives parlementaires attaquant le droit du bail, le gouvernement suisse a invité le Parlement à ne pas entrer en matière. Pour ce qui est de la sous-location, il estime que des dispositions plus strictes ne sont pas justifiées, car cela génère plus de travail administratif pour les bailleurs comme pour les locataires. Au surplus, cela entraverait l'usage des plateformes telles qu'Airbnb. Pour ce qui est de la facilitation de la résiliation pour le besoin propre du propriétaire, le Conseil fédéral y voit une atteinte à l'équilibre entre les deux parties au bail. Il souligne aussi que les dispositions en vigueur prévoient déjà la possibilité de résilier le bail en cas de besoin propre urgent. Au vu de ces considérations, le Conseil national doit sortir de l'ornière idéologique tracée par les milieux immobiliers et suivre le pragmatisme du Conseil fédéral.



BAPTISTE HURNI  
Conseiller national  
ASLOCA Neuchâtel

## Refus d'une succession? Seniors en danger

La fin du contrat-cadre romand du bail à loyer a ouvert une brèche dans la sécurité des aînés en cas de décès. Or le Conseil des Etats a balayé une adaptation de la loi.

**L**es élus fédéraux membres du comité de l'ASLOCA l'écrivent souvent dans ces colonnes: à Berne, le lobby des bailleurs est tout-puissant. L'exemple ci-dessous illustre bien à quel point même les propositions frappées au coin du bon sens et qui n'ont jamais posé de problèmes sont actuellement refusées. On en ritait presque si les conséquences humaines n'étaient pas si tragiques. En effet, jusqu'au 30 juin 2020 existait en Suisse romande le contrat-cadre romand de bail à loyer (CCR). Ce texte permettait de préciser ou de déroger au droit du bail. Il avait à l'époque été négocié entre représentant·e-s des locataires et des bailleurs. Ce texte n'a pas été reconduit pour de nombreuses raisons, mais il contenait un certain nombre de dispositions jamais contestées, ni par les locataires ni par les bailleurs, et qui sont aujourd'hui caduques.

a des dettes – souvent dues aux maladies de fin de vie et aux frais qu'elles engendrent – il est assez courant de répudier la succession. Dans ce cas, le conjoint survivant n'aura aucun droit de rester dans l'appartement et se verra sans doute expulsé, même si les loyers ont toujours été payés.

### Eviter l'expulsion

Le même scénario peut se produire dans le cas d'une succession acceptée, si le conjoint survivant, qui ne figure pas au bail, doit régler la succession avec une hoirie où les intérêts ne convergent pas. Par exemples les enfants pourraient juger le loyer trop cher. Le CCR permettait au conjoint d'adhérer facilement au bail pour ne pas se trouver dans une situation très délicate suite au décès de son conjoint. Cette solution a été pratiquée des décennies en Romandie sans que personne ne s'en soit plaint.

### Refus d'une solution humaine

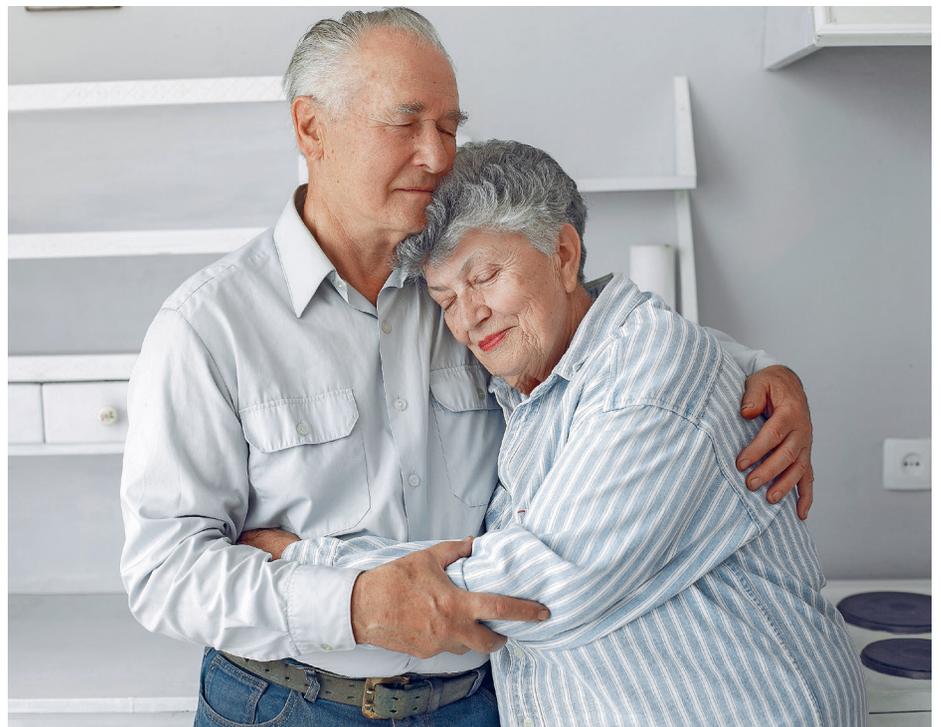
C'est donc en toute logique que Christian Dandrès, conseiller national (PS/GE) et membre du comité suisse de l'ASLOCA a proposé de modifier le Code des obligations pour que cette solution s'applique de manière générale. Il s'agissait simplement de bon sens, dans la mesure où le décès d'un conjoint ne devrait jamais entraîner l'expulsion de l'appartement du survivant, tant cela va contre tous les principes sociaux élémentaires. Dans un premier temps, on a même espéré que, pour une fois, la proposition serait acceptée, tant il apparaissait que le combat des milieux immobiliers contre ce texte relevait du pur dogmatisme.

C'était malheureusement sans compter la morgue et le conservatisme incroyable de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, qui a balayé la proposition au motif qu'elle n'était pas nécessaire. Quelle honte!

## Le droit actuel va ajouter une couche au drame de la mort du conjoint.

### La question de la succession

Parmi ces dispositions, on citera notamment le principe de l'adhésion du conjoint au bail. Expliquons le problème: un couple de personnes âgées vit depuis longtemps dans un appartement relativement bon marché. Un membre de ce couple s'occupait seul des affaires administratives. Or, un jour, cette personne décède. Outre le moment très difficile dans lequel se trouve le conjoint survivant, le droit actuel va «permettre» de rajouter une couche au drame. Car, si le survivant n'est pas titulaire du bail et qu'il n'accepte pas la succession, il n'aura aucune garantie de pouvoir rester dans l'appartement. Or il existe diverses raisons de répudier une succession. Si la personne décédée



Un survivant non titulaire du bail qui refuse la succession n'a aucune garantie de rester dans l'appartement. | Image DR



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

# QUAND LE LOGEMENT DEVIENT UN BUREAU

La pandémie a fait exploser le recours au télétravail. L'irruption massive du labeur dans le logement a modifié la notion de chez-soi.

**D**u 16 mars au 19 juin 2020, le Conseil fédéral avait instauré un état de semi-confinement afin de faire baisser le taux d'infections lié à l'épidémie de Covid-19. Durant cette période, le télétravail a explosé. Ainsi à l'Etat de Genève: en avril 2020, près de 12000 collaboratrices et collaborateurs étaient en télétravail, sur un total de quelque 19000 fonctionnaires, rapporte Dejan Nikolic, secrétaire général adjoint au Département des finances. «Pendant la crise, le télétravail a grandement contribué au maintien de l'activité économique et il est pour beaucoup dans l'endigement de l'épidémie», a commenté le Conseil fédéral dans une réponse à un postulat du conseiller national Bruno Storni (PS). Cette expérience a confirmé un mouvement déjà en marche. D'après les données de l'Office fédéral de la statistique, plus d'un million de personnes actives avaient déjà pratiqué cette forme de travail à distance en 2019.

## Risques psychosociaux

«Tandis qu'il était bien rodé à certains endroits, le télétravail reste pour beaucoup un territoire inexploré», résume pour sa part une étude publiée par l'Union suisse des syndicats qui pointe des réactions contrastées à son égard, chez les salariés surtout. «Si certains – à l'exemple des pendulaires – l'apprécient souvent et le sollicitent même, d'autres craignent à juste titre le mélange de la vie privée avec la vie professionnelle, mais aussi les risques psychosociaux», détaille l'USS. Le SECO lui-même recommande la prudence. «L'environnement physique et social chez soi est différent par rapport aux locaux de l'employeur. Le travail à domicile n'est pas rythmé par les collègues. Il peut y avoir des interférences liées à la vie familiale. L'espace à disposition et le mobilier peuvent ne pas être

complètement adaptés. Les contraintes spécifiques à cet environnement peuvent porter atteinte à la santé en l'absence d'une prévention adaptée.»

L'USS se méfie de l'utilisation du «home office» comme d'un cheval de Troie pour exploiter les travailleurs. «Pour les entreprises, le télétravail se met en place vite et à bon marché, surtout si elles se moquent des obligations légales, de l'ergonomie du poste de travail ou de la prise en charge des coûts», dénonce la faïtière. «Pour nous, la pérennisation du télétravail ne pourra avoir lieu que s'il est volontaire. Il doit se dérouler dans un cadre clair et réglementé, sans quoi il y aura des conséquences sur les personnes. Je pense notamment au risque de surveillance», réagit Martine Docourt, responsable du département politique du syndicat UNIA.

## Le confinement a été un test

Au début du confinement, toutes les entreprises suisses susceptibles de déléguer tout ou partie du travail à distance ont mis les petits plats dans les grands. «En quelques jours, celles qui le pouvaient ont mis en place des solutions, souvent en fournissant le matériel nécessaire pour travailler à la maison», rapporte Véronique Kämpfen, responsable de la communication à la Fédération des entreprises romandes Genève (FER). «Le télétravail, on aime ou on déteste», dit-elle. De façon générale, les personnes éloignées de leur travail ont eu plutôt tendance à apprécier cette possibilité offerte de «ne pas devoir être au travail à heure fixe tous les matins», indique la porte-parole. Le confinement a mis au jour toute une série de solutions et de problèmes, où se sont mêlées des questions personnelles, professionnelles et matérielles.



Des personnes ont déclaré souffrir d'une accumulation de tâches qui renvoie à une «saturation» de l'espace domestique. | Illustration de Jehan Khodl.

### Un bureau chez soi?

Parmi les grands écueils, la taille de l'appartement et les conditions de vie. «Certaines personnes n'étaient pas tranquilles à la maison ou n'avaient pas assez de place pour s'organiser», résume Véronique Kämpfen. «Certains employés ont refusé le télétravail et ont pu aller au bureau.» Dans les familles avec de petits enfants, la gestion du travail a parfois posé des problèmes quasi insolubles. La co-

habitation 24 heures sur 24 entre conjoints a également pu être un défi. Un certain nombre de séparations a eu lieu durant cette période, signale la porte-parole de la FER. En outre, les locataires ont parfois découvert que durant la journée, le bruit ambiant pouvait les gêner dans leur travail. Une étude de l'EPFL a dégagé six profils différents face au confinement. Les «épuisés», de jeunes actifs de moins de 44 ans en télétravail et vivant le plus souvent avec

des enfants en bas âge, ont dû le plus adapter leur logement à la situation.

Les contraintes de l'espace domestique se sont ajoutées aux difficultés liées à la vie professionnelle. Ces personnes ont déclaré souffrir d'une accumulation de tâches qui renvoie à une «saturation» de l'espace domestique. Cette catégorie comprend en majorité des femmes (67%) et, globalement, un plus faible niveau de formation que les autres.

## La question des frais liés au télétravail et de ses conditions agite les entreprises publiques et privées

Connexion Internet, PC portable, chaise ergonomique, frais liés à la pièce utilisée pour travailler: à quel degré les entreprises doivent-elles participer à des frais liés au télétravail? La réponse diverge selon le spécialiste, les entreprises et les faitières interrogés. «Il faut voir si c'est une mesure imposée par l'employeur. La situation est différente si l'employé fait le choix lui-même de travailler à domicile», expliquait en mai 2020 à la RTS l'avocat Charles Joye, expert en matière de droit du travail. Le modèle de convention de la FER Genève stipule que l'espace de télétravail et le mobilier nécessaires sont mis à disposition par l'employé, à ses frais.

Chez Swisscom, où 90% des collaborateurs sont susceptibles de télé-travailler, l'employeur équipe chaque collaborateur d'un ordinateur portable. «Un montant fixe mensuel leur est accordé pour leur permettre de s'équiper d'une connexion ou d'autres produits Swisscom dans le privé», indique Alicia Richon, porte-parole. Quid de la fonction publique? «Le télétravail étant basé sur le principe de volontariat, l'Etat de Vaud ne participe pas aux frais», indique

Mélanie Bailly-Francioli, responsable de la communication du Service du personnel. En revanche, les administrations publiques vaudoise et genevoise mettent à disposition des collaborateurs et collaboratrices des PC portables. L'Université de Genève fait de même et fournit un accès sécurisé à ses systèmes informatiques «Chaque collaborateur bénéficie de sa ligne téléphonique professionnelle via une application mise à disposition par l'Université», indique Antoine Guenot, attaché de presse. En revanche, l'alma mater ne participe à aucuns frais liés à l'activité à domicile. L'idée est que le travail à domicile est un choix. L'Union suisse des syndicats défend une position plus généreuse. Elle s'appuie pour se faire au Code des obligations. «L'employeur doit en principe fournir aux salariés les instruments de travail et les matériaux dont ils ont besoin (art. 327 al. 1 CO). C'est-à-dire le matériel de bureau usuel (papier, fournitures), mais aussi l'infrastructure informatique (ordinateur, souris, imprimante) et l'équipement du poste de travail (bureau, chaise)», cite la faitière.

Suite en page 8



Le télétravail crée un chevauchement entre vie privée et professionnelle et entraîne une intensification du travail, estime l'OIT. | Image: Keystone

### Les favorisés du télétravail

A l'opposé se trouvent les «relâchés», qui ont plus souvent déclaré avoir vécu de meilleures conditions de travail qu'à l'ordinaire durant le semi-confinement, selon cette même recherche, publiée dans la *Revue des politiques sociales et familiales*. Dans cette catégorie, les hommes sont surreprésentés (55%), de même que les personnes âgées de plus de 55 ans et les détenteurs d'un diplôme

inconvenients du télétravail sont la tendance à induire un allongement de la durée du travail, à créer un chevauchement entre le travail salarié et la vie privée et à entraîner une intensification du travail», détaille l'Organisation internationale du travail. Les questions liées à la transformation d'un logement en lieu de travail sont nombreuses et complexes. Quand le travailleur est-il joignable ou pas joignable? Comment s'organise le décompte de ses heures? A quel point ses outils de communication sont-ils accessibles à l'employeur?

## «Les inégalités en termes de logement ont été mises en lumière par le confinement.»

**Garance Clément, coautrice d'une recherche sur la plasticité du logement**

d'études supérieures. «Nos résultats montrent que le niveau de formation protège des risques de précarité économique lors de ces situations exceptionnelles. Ils rappellent aussi les inégalités déjà présentes dans la société en termes de logement», selon Garance Clément, coautrice de cette étude.

### L'irruption permanente du travail

A la maison, la question de la frontière entre vie privée et professionnelle s'est dissipée. «Les

### Un certain flou juridique

La notion de télétravail n'est pas réglée par la loi et la jurisprudence suprême est encore rare, note l'USS. Qui juge que la loi sur le travail à domicile – créée pour du travail artisanal à domicile – ne peut s'appliquer au télétravail lorsqu'il s'agit d'une classique activité de bureau. Les administrations ont tout de même évolué sur ce sujet. Ainsi l'Etat de Genève possède-t-il un règlement sur le télétravail dans l'administration cantonale, qui date de juin 2022. Le taux maximum de travail chez soi est fixé à 40%, comme dans nombre d'autres bureaux. Au final, les faitières patronale et ouvrière renvoient à la nécessité de créer des conventions pour définir de façon très précise les conditions du télétravail. La FER GE propose un modèle de contrat. «Pendant les heures de télétravail, l'employé doit être joignable et être disponible afin d'effectuer les tâches qui lui sont confiées. Toute absence doit être immédiatement signalée», détaille cette

convention.

La convention proposée par l'USS s'attache au télétravail comme un moyen pour l'entreprise de créer «une motivation et un bien-être accrus des employés ainsi qu'une qualité supérieure du travail grâce à un aménagement optimal des conditions de celui-ci». Un télétravail exclusif n'est pas prévu. «Chaque travailleur a le droit d'utiliser un poste de travail dans l'entreprise», souligne l'USS.

### Quelle santé au travail chez soi

Une notion centrale du droit du travail, la protection de la santé des travailleurs, est revue à l'aune du «home office». Credit Suisse propose à ses employés un document réunissant des conseils ergonomiques pour le travail à domicile. Il faut souligner que cette banque utilise aussi le télétravail comme un outil de management positif, susceptible d'attirer des collaborateurs à elle. «Nos collaborateurs peuvent choisir eux-mêmes comment organiser leur temps de travail et où ils souhaitent travailler, en accord avec leur ligne», avance Jean-Paul Darbellay, porte-parole. L'USS préconise de développer la loi sur le travail à domicile. L'employeur serait tenu de mettre à disposition des dispositifs pour aménager et équiper le poste de travail à domicile de manière ergonomique. Une inspection du travail pourrait être établie. Pour l'OIT, la difficulté de surveiller les environnements de travail hors des locaux est en effet un obstacle majeur à l'application des principes de prévention en matière de santé et de sécurité au travail de l'employeur.

# «Il y a un besoin d'espaces communs»

La chercheuse Anna Pagani a participé à une étude de l'EPFL sur le logement durant le confinement. La perception de la vie sociale et professionnelle a muté.

**D**urant le printemps 2020, trois équipes de chercheuses de l'EPFL ont mené une série d'enquêtes et de sondages sur l'impact du confinement. Architecte et spécialiste des questions liées au logement, Anna Pagani a travaillé sur la modification de la perception des appartements par leurs occupants, locataires ou propriétaires. L'étude en question a procédé en plusieurs temps. Elle a inclus des questionnaires mais aussi des discussions en ligne. Les personnes qui ont participé à cette recherche ont notamment envoyé des photos d'elles-mêmes dans des situations en lien avec le télétravail. Ainsi, par exemple, cette image d'une mère au travail, qui montre son écran allumé et ses enfants qui tournent autour. «Je donne des cours sur Zoom. Avec les enfants à domicile, c'est assez sportif», commente cette maman. Photo classique du mélange entre travail et chez-soi. Anna Pagani a consacré son doctorat aux mesures visant à réduire la consommation de ressources lors de la construction, de l'utilisation et de la réhabilitation de bâtiments résidentiels.

## La pandémie a-t-elle modifié la manière dont les gens perçoivent leur lieu de vie? Que désirent-ils?

Un des axes de la recherche a consisté à discuter avec les gens de la manière dont ils définiraient leur logement de demain. Une partie des personnes ont mis en avant l'envie de vivre dans des lieux plus favorables au partage entre habitants. Pour certains, ce besoin pourrait être comblé par une organisation de vie en communauté, mais pas pour tous. Certains habitants apprécieraient d'avoir des espaces privés pour se recentrer. Le modèle des *clusters*, je le dis d'ailleurs à mes étudiants, serait adapté à cette demande. Car il permet de conserver une partie privée de l'habitat, tout en partageant le reste de l'espace dans l'appartement.

## A quoi ressemble le logement idéal dessiné par les personnes interrogées durant le confinement?

Quand on a demandé aux personnes de définir un lieu de vie idéal, par rapport à l'appartement habité durant la pandémie, nous avons pu constater que les questions purement fonc-

tionnelles du logement (comme dormir, manger, se laver, etc.) ont perdu de l'importance. En revanche, la pandémie a montré chez les gens un besoin croissant d'auto-représentation. Le confinement a mis fin provisoirement à toutes les activités habituelles: les contacts avec les amis et amies, les activités en plein air, les loisirs, etc. Le logement seul n'offre aujourd'hui pas l'accès à ce type d'activité sociale.



© Illustration Reto Cramer

**«38% des personnes sondées ont modifié leur appartement pour s'adapter.»**

## Il faudrait des appartements plus grands?

Non! D'abord, la consommation d'espace équivaut à de la consommation d'énergie, de sol, de matériaux, etc. Et en Suisse, le marché immobilier est tendu. En tant que chercheuses et chercheurs, nous avons proposé des solutions architecturales alternatives qui puissent satis-

faire les besoins de différents habitants. Par exemple: créer des pièces partagées à louer à l'intérieur du même bâtiment, qui puissent servir comme salle de musique ou de travail. Il faut aussi préciser que les gens que nous avons interrogés ne sont pas représentatifs de toute la population. Il s'agissait de personnes francophones et dotées d'un niveau d'éducation plutôt élevé. Notre étude n'a pas permis de saisir les effets de la pandémie dans des situations de surpeuplement ou de logements précaires.

## La perception du voisinage a-t-elle changé?

Les réflexions collectives autour du futur de nos logements ont vu émerger l'importance de la dimension sociale et du partage. Les voisins ont redécouvert des façons de se rencontrer, par exemple en se retrouvant sur le parking de leur immeuble. En Italie, on a vu que les balcons ont joué un rôle social, avec des seniors qui se parlaient de balcon à balcon, ou des gens qui y jouaient de la musique. Lorsque les participants à nos discussions en ligne ont dû choisir un scénario pour le logement de demain, l'idée de réinvestir le voisinage a été exprimée.

## Comment le télétravail a-t-il modifié l'organisation des appartements?

38% des personnes interrogées dans nos sondages ont expliqué avoir modifié l'agencement de leur logement en lien avec l'exécution du télétravail ou leur vie confinée. Sur ce taux, 36% ont dû réorganiser des chambres durant la journée. Et 28% ont carrément changé l'usage d'une pièce, le salon devenant par exemple le lieu de travail principal.

## Comment ce passage s'est-il déroulé pour vous-même?

A l'EPFL, les chercheurs et chercheuses ont reçu quelques centaines de francs pour pouvoir acquérir du matériel dédié au télétravail, comme un casque, un écran ou un clavier. Il me manquait un écran fixe. J'en ai donc acquis un. Je me suis aussi équipé d'écouteurs et d'une caméra. Je me suis acheté une chaise de bureau ergonomique. L'aide de l'EPFL a couvert l'achat de la caméra et des écouteurs. Pour l'écran et la chaise de bureau, j'ai utilisé mon propre budget.



SÉBASTIEN PEDROLI  
Avocat-conseil  
ASLOCA Fribourg

## Pots de fleurs contre bail de fer

Face à une résiliation, même farfelue, le locataire doit la contester dans les 30 jours. Comme dans cette affaire ubuesque de plantes sur un balcon.

**L**ne locataire, tout heureuse d’emménager dans son nouvel appartement, lequel possédait une terrasse, avait décidé de le décorer à son goût. A l’intérieur mais également à l’extérieur. Elle avait notamment décidé de déposer des pots de fleurs sur sa terrasse et le long d’un mur parallèle à son appartement. Or ce logement entièrement neuf était manifestement très important aux yeux du propriétaire...

mur extérieur de son appartement, le propriétaire prit sa plus belle plume pour lui indiquer que manifestement elle portait une atteinte difficilement supportable à son bien et mettait surtout en danger... le gazon! Il la somma donc de retirer immédiatement les pots de fleurs en question, à défaut de quoi il allait résilier le contrat de bail. Son comportement était manifestement contraire à tout ce qui est tolérable en matière de bail à loyer. Selon lui, les pots de fleurs créaient de justes motifs pour résilier

à l’intégrité du bien. Elle était prête à prendre le risque d’une résiliation. Les parties campant sur leurs positions, le propriétaire a décidé de résilier le bail avec effet immédiat, invoquant de «justes motifs». La locataire a immédiatement réagi, contestant ce congé dans le délai légal de trente jours devant la Commission de conciliation. La séance fut houleuse. Elle amena les parties devant le Tribunal des baux, puisque, manifestement, aucun accord n’était envisageable.



Les fleurs auraient mis en danger le gazon, a jugé un propriétaire fribourgeois. | Image DR

### Menace de fin de bail

Quand bien même la locataire n’avait aucun antécédent qui aurait pu laisser craindre qu’elle ne prenne pas soin de son logement, le propriétaire faisait preuve d’une crainte absolue sur l’utilisation de son bien. Il mettait notamment en garde la locataire contre le fait de planter des clous ou de placer des meubles contre les murs. Il tenait également, et surtout, à ses extérieurs. La locataire ayant posé cinq pots de fleurs le long de sa terrasse et le long du

le bail, l’article 266g du Code des obligations trouvant manifestement application dans ce cas. Celui-ci donne la faculté à chaque partie à un bail de résilier le contrat de manière anticipée lorsqu’il existe de justes motifs qui en rendent l’exécution intolérable.

### Fin de bail

Certaine de son bon droit, la locataire a donc décidé de garder ses pots de fleurs, estimant à juste titre que ceux-ci ne portaient pas atteinte

### Au Tribunal des baux

Devant le Tribunal des baux, le propriétaire revint à de meilleurs sentiments et réalisa finalement, à l’écoute des arguments de la locataire, que l’existence de justes motifs pour la résiliation du bail n’était manifestement pas avérée. Pour rappel, les justes motifs au sens de l’article 266g CO sont notamment qu’il n’est plus possible pour le propriétaire de continuer à remplir les obligations du bail à cause de circonstances graves et imprévisibles, ce qui n’était manifestement pas le cas.

Tout au plus pouvait-on, lors de l’état des lieux de sortie, lui demander éventuellement de remettre en état le gazon, qui aurait pu être abîmé par les pots de fleurs.

### Le droit contre l’arbitraire

Le droit du bail permet aux locataires de se défendre contre des idées parfois farfelues et la pression que certains propriétaires mettent sur leur locataire pour obtenir des avantages indus. Il faut rappeler que, si la locataire n’avait pas agi d’elle-même, la résiliation aurait été valable, même si cette dernière était infondée. Il est dès lors important de rappeler ici que même si une résiliation peut paraître complètement farfelue dès le début, il convient néanmoins de la contester. Finalement, grâce à cette annulation de résiliation, la locataire gagne également trois ans de protection contre une nouvelle résiliation, comme le prévoit le CO!



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève



CAROLINE RENOLD  
Juriste  
ASLOCA Genève

## L'Etat charge les seniors et se fait retoquer

Des retraités du grand ensemble du Lignon ont vu leur loyer majoré. Le département en charge du logement a été retoqué.

**E**n mars 2021, des dizaines de retraités du Lignon à Vernier recevaient des hausses de loyer de 100 à 200 francs par mois. Avec l'aide de l'ASLOCA, ces derniers ont saisi les tribunaux. La Cour de justice vient de rendre son arrêt dans lequel elle reprend sévèrement le Département du territoire, dont dépend l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. A Genève, les logements sociaux destinés aux habitant.e.s aux revenus les plus faibles (HBM) sont gérés par des fondations immobilières de droit public. L'une d'entre elles se consacre au logement des aîné.e.s. Il s'agit de la Fondation René et Kate Block. Cette dernière loue des appartements avec un encadrement géré par l'institution genevoise de soins à domicile (IMAD). Cette fondation est propriétaire d'immeubles dont certains sont anciens et nécessitent de gros travaux. Tel était le cas de plusieurs dizaines de logements au Lignon. Cet ensemble des années 1960 n'avait jamais fait l'objet d'importantes rénovations. Les locataires ont subi ces travaux de plein fouet.

### Avis de majoration des loyers

Ceux-ci achevés, les locataires ont reçu des avis de majoration de loyer. Il faut préciser que ces logements sont en général des deux-pièces dont les loyers sont accessibles à des retraité.e.s disposant de faibles rentes. Ces loyers permettent de ne pas avoir recours aux prestations complémentaires. Ces locataires ont travaillé toute leur vie et exercé des métiers pénibles. Ils refusent d'être assistés financièrement à la fin de leur vie pour payer les travaux de rénovation du bailleur. Ils et elles se sont donc opposés aux hausses de loyers en faisant



Ruth Righenzi, membre de l'Association des locataires, militante au Lignon. | Image: Demir Sönmez

notamment valoir qu'une part importante des travaux relevait de l'entretien, qui, en principe, ne peut pas entraîner de hausses de loyer. La réponse du Département du territoire fut cinglante. Non seulement il n'est pas entré en matière sur les arguments des locataires, mais en plus il leur a refusé d'accéder au dossier et leur a dénié tout droit à contester la majoration. Du rarement-vu!

### Droit d'accéder au dossier

La Cour a rendu son arrêt. Elle précise que les locataires ont le droit d'accéder aux pièces du dossier et de comprendre comment la hausse de loyer a été calculée. De même, la Cour rappelle le département en question à l'obligation d'examiner quelle part des travaux peut justifier une hausse de loyer et quelle part relève de l'entretien déjà couvert par les loyers payés. Quelle mouche a donc piqué le département?

Cet arrêt est un camouflet pour le Canton, qui a tenté d'ériger l'opacité en principe, empêchant les locataires d'avoir leur mot à dire sur leurs loyers. On ne peut qu'être surpris par ce tour de force et s'interroger sur ce tournant dans la politique sociale du logement. L'ASLOCA considère que celle-ci doit se faire avec et pour les locataires.

### De la démocratie dans les fondations

Rappelons que l'existence et le fonctionnement démocratique des fondations immobilières de droit public ont été défendus par les représentant.e.s des locataires au Grand Conseil ainsi que par l'ASLOCA. Plusieurs référendums ont dû être lancés et ont été gagnés grâce à la mobilisation des locataires. Les pratiques du Canton doivent préserver ces acquis pour les locataires. Ils en ont plus que jamais besoin vu le contexte d'inflation et de hausse des prix de l'énergie.

**L'énergie est limitée.**

**Ne la gaspillons pas.**

# 5 recommandations pour économiser l'énergie dans le ménage



## Éteindre la machine à café:

les appareils laissés en veille consomment beaucoup d'électricité. Éteignez-les après utilisation.

## Dégager les radiateurs:

l'air chaud doit pouvoir circuler librement. Veiller à ne placer ni meubles ni rideaux devant les radiateurs.

## Aérer efficacement:

durant l'hiver, ne laissez pas vos fenêtres ouvertes en position basculante car cela entraîne une grande déperdition de chaleur vers l'extérieur. Ouvrez plutôt toutes les fenêtres trois fois par jour pendant 5 à 10 minutes pour une aération économe en énergie.

## Cuisiner avec un couvercle:

une grande partie de l'énergie s'évapore pendant la cuisson. Pour limiter ce phénomène, placez toujours un couvercle sur la casserole. Cela permet d'ailleurs de réduire le temps de cuisson.

## Toujours éteindre les lumières:

éteignez systématiquement les lumières dans les pièces inoccupées.

Rendez-vous sur **[stop-gaspillage.ch](https://stop-gaspillage.ch)** pour découvrir d'autres conseils et tout savoir sur la situation énergétique en Suisse.





JULIEN RILLIET  
Chargé de communication  
ASLOCA Vaud

## Le logement mérite de vrais débats

Les derniers échanges politiques dans les médias ont fait l'impasse sur le logement. L'ASLOCA Vaud milite pour que ce thème central soit traité en vue des élections de 2023.

**L**ors des dernières élections fédérales de 2019, une trentaine de candidates et candidats au Parlement étaient réunis sur le plateau de la RTS à Genève pour un débat TV consacré aux grands enjeux à venir. Cinq thématiques étaient ressorties de cette rencontre: le climat, les retraites, l'Europe, la santé et l'égalité. Quelques jours plus tard, les présidents et présidentes des plus grands partis de Suisse étaient les invités de l'émission *Forum* de La Première. Cette fois, trois thèmes avaient été abordés lors de ce débat: l'écologie, l'égalité et l'Europe. Idem pour le débat sur la chaîne valdo-fribourgeoise La Télé: santé, immigration et climat étaient au programme.

**Le logement est l'un des principaux postes de dépenses dans le budget des ménages. Il dépasse celui de l'assurance-maladie.**

### Des débats qui évacuent le logement

La thématique du logement? Elle a été systématiquement absente. Pire, aucun de ces sujets ne touchait même de loin au logement. Pourtant, une enquête menée par Credit Suisse souligne que le logement fait partie des dix



Selon Credit Suisse, le logement fait partie des dix plus grandes préoccupations des Suisses. | Image DR

plus grandes préoccupations des Suisses. Près de 20% des sondés (Baromètre des préoccupations du Credit Suisse 2021) ont en outre cité la hausse des coûts du logement ou des loyers parmi leurs cinq inquiétudes principales. Or cette crainte, on le sait, va s'accroître avec la hausse des prix de l'énergie qui se ressent déjà et qui assèche le pouvoir d'achat des ménages.

### Une crise dans la durée

Le logement est également l'un des principaux postes de dépenses dans le budget des ménages, si ce n'est le plus important. Le loyer représente en effet une charge d'autant plus grande que le revenu est moins élevé, le taux d'effort pouvant aller jusqu'à presque 40% pour certains ménages. On est pourtant très loin du traitement médiatique réservé à n'importe quel autre poste qui grève le budget des ménages mais de moindre ampleur. On peut citer l'exemple de la hausse des primes d'assurance-maladie. En prime, une enquête annuelle effectuée auprès des communes vaudoises indique que le taux de logements vacants pour l'ensemble du canton de Vaud

est de 1,1%, soit à un niveau historiquement bas. Comme le mentionne Statistique Vaud, il est d'usage de considérer le marché comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1,5%. Mais ce n'est plus le cas depuis 1999. En d'autres termes, cette crise est inscrite dans la durée et ne va pas s'atténuer. Les études le montrent, près de trois quarts des locataires ont rencontré des difficultés à trouver un logement abordable ou correspondant à leurs besoins. Il serait temps que le logement revienne dans les débats.

### Une lettre ouverte aux médias

Alors que les signaux sont alarmants concernant le marché du logement, il n'y a aucune raison que ce thème soit systématiquement éclipsé. Il ne devrait pas y avoir de fatalisme à la crise du logement.

Pour un enjeu majeur qui touche une si grande partie de la population, celui-ci devrait être la première thématique des élections fédérales de 2023. C'est en tout cas ce que l'ASLOCA Vaud exigera, notamment en continuant à mobiliser l'opinion publique..



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Loyers indexables: un miroir aux alouettes

Depuis quelques années, les bailleurs proposent aux locataires de convenir de baux indexés. Ce régime est adossé au coût de la vie. Or l'inflation sévit.

La fixation du loyer des habitations et locaux commerciaux connaît en Suisse plusieurs systèmes possibles régis par le Code des obligations. Le régime «classique» pour les logements s'applique quand les parties au bail n'ont pas prévu autre chose. Il présume que le loyer convenu entre elles couvre les frais du bailleur, y compris une marge de profit convenable. Le dit régime varie ainsi uniquement quand les coûts qu'il est supposé couvrir augmentent ou diminuent. Le plus fréquent des facteurs influençant le loyer dans ce régime ordinaire est le fameux taux hypothécaire. Celui-ci est présumé refléter les coûts des emprunts grevant l'immeuble du bailleur. Si le taux fléchit, le loyer doit diminuer en conséquence. Sauf si la baisse induite par la décreue des taux d'intérêt est compensée en partie par d'autres facteurs, comme des travaux à plus-value effectués par le bailleur, par exemple la pose de double vitrage.

### Un régime dérogatoire

Le Code des obligations prévoit aussi un régime dérogatoire, dit des «loyers indexés». Il s'applique si le contrat le prévoit clairement, si sa durée est d'au moins cinq ans et que le loyer suit l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). En pareil cas, pendant la période de cinq ans du bail, peu importe que le taux hypothécaire baisse, seule compte pour déterminer le loyer la variation de l'ISPC. C'est une sorte de panier de la ménagère, dont on examine chaque mois comment les prix des produits qu'il comprend fluctuent. En clair, s'il y a de l'inflation, le loyer est majoré. Or l'inflation est de retour! Si l'on s'attache juste aux douze derniers mois, elle a été de 3,3%. La Banque nationale suisse prévoit



Un loyer indexé est lié à l'indice des prix à la consommation. En cas d'inflation, le loyer augmentera. | Image Keystone

pour 2023 qu'elle s'inscrira à 2,4%, puis en 2024 à 1,7%. Cela signifie qu'un loyer de 1000 francs en 2021 passera, s'il est indexable, à 1033 francs en 2022, à 1058 francs en 2023 et à 1076 francs en 2024. Avez-vous remarqué quelque chose? Il est faux de penser que  $3,3\% + 2,4\% + 1,7\%$  équivaudrait à une hausse de 7,4%. Car l'inflation se cumule.

### Au final, les baux à loyer indexé ne sont pas un cadeau.

Ce qui signifie que le loyer de 1000 francs ne passera pas à 1074 francs, mais à 1076 francs. Cet effet d'amplification est augmenté par le fait que l'évolution de l'indice des prix est grandement influencée par les loyers, qui forment environ 20% du panier utilisé pour calculer l'ISPC. Donc, si les loyers augmentent, l'indice des prix part à la hausse. Effet boule de neige

garanti! Cela est préoccupant, puisque les revenus des Suisses ne sont pas indexés à l'inflation. Ils ont donc affiché une baisse en terme réels au fil des dernières années.

### Des charges qui explosent

Sans parler des frais accessoires (chauffage et eau chaude), payés séparément du loyer, qui vont exploser pour la saison 2022-2023, pour des raisons géopolitiques qui échappent aux locataires et aux bailleurs certes, mais aussi des motifs bien plus proches d'eux: les immeubles sont mal isolés, car les propriétaires n'ont pas accompli les travaux d'isolation des immeubles qu'il aurait fallu faire depuis 20 ans au moins. En synthèse: les baux à loyer indexé ne sont pas un cadeau. Les prévisions d'inflation sont selon certains économistes supérieures à 3% à l'avenir. Dernièrement, le Tribunal fédéral a en outre fermé la porte à qui voudrait faire vérifier que son loyer n'est pas devenu abusif au fil des indexations. Il faut donc être prudent en la matière et ne pas prendre pour argent comptant les boniments des régies à ce sujet.

# Consultez d'abord la page web de votre section sur [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GENERAL

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  
fribourg@asloca.ch

*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère  
Rue de la Léchettera 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  
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 / fax 021 906 62 32

### 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  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h  
lausanne@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 (3<sup>e</sup> 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  
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 \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

## Energies fossiles et surfaces

**En 2021, la Suisse comptait 1,77 million de bâtiments à usage d'habitation et 4,69 millions de logements, selon l'Office fédéral de la statistique.** Fin 2021, 58% des bâtiments étaient chauffés aux énergies fossiles (mazout et gaz) et 17% étaient équipés de pompes à chaleur. La part de ces dernières a quadruplé depuis 2000. A l'échelle de la population, une personne sur quatre se chauffait au gaz. A cette même période, la surface d'habitation moyenne par personne était de 46,6 m<sup>2</sup>.  
St.H.

## Conflits en hausse

**De janvier à juin 2022, 11613 nouvelles procédures de conciliation en matière de baux à loyer ou de baux à ferme ont été engagées en Suisse,** ce qui représente environ 5% de plus que le semestre précédent, selon l'OFS. Or la tendance à long terme depuis 2011 était plutôt à la baisse. Au total, 11671 procédures ont été liquidées. Dans 56,3% des cas, les parties sont parvenues à une conciliation. Cela n'a pas été le cas dans 15,3% des procédures, ce qui a abouti à la délivrance d'une autorisation de procéder. Ce document atteste qu'une conciliation a été tentée. Il permet à la partie demanderesse de porter son affaire devant le tribunal. 21,1% des cas ont été clos par retrait de la requête de conciliation, non-entrée en matière, procédure devenue sans objet ou renvoi à un tribunal arbitral. Dans 73 cas seulement, une procédure de médiation a été engagée. La part des cas réglés suite à des litiges portant sur des augmentations de loyer s'est accrue par rapport au semestre précédent, pour passer de 3,9% à 5,96%. Cette progression est due aux résultats de quinze cantons, dont certains ont enregistré des hausses significatives. C'est notamment le cas du canton de Genève, où la part de ces procédures a presque triplé par rapport au semestre précédent (de 3,22% à 9,15%).  
St.H.



## Double référendum en vue

**Face aux attaques du lobby immobilier au Parlement, l'ASLOCA prépare une large campagne en vue d'un double référendum. La récolte de signatures pour «2x Non à l'attaque contre les locataires» débutera probablement au printemps.** Le site de la campagne est en ligne: [www.attaque-locataires-non.ch](http://www.attaque-locataires-non.ch) L'ASLOCA s'oppose à un affaiblissement de la protection des locataires contre les résiliations et à la volonté du Parlement de rendre plus difficile la contestation de loyers abusifs. Le site de la campagne permet déjà d'apporter un soutien financier en vue de ces référendums. Il propose de s'abonner à une newsletter pour rester informé sur cette action politique cruciale pour la défense des locataires. Une FAQ permet de comprendre les enjeux de cette campagne.  
St.H.

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 1

Poste CH SA



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
**DROIT AU LOGEMENT**  
Journal ASLOCA Romande  
N°257 septembre 2022

Tiré à 95414 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](mailto:stephane.herzog@asloca.ch)

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

**Création graphique originale:**  
[www.ateliermauborget.ch](http://www.ateliermauborget.ch)

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

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Sébastien Pedroli, Jehan Khodli,  
Reto Cramerli, Denmir Sönmez, Julien  
Rilliet.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont