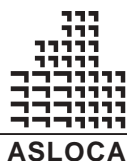


Droit au

logement

Le journal de l'ASLOCA

www.asloca.ch



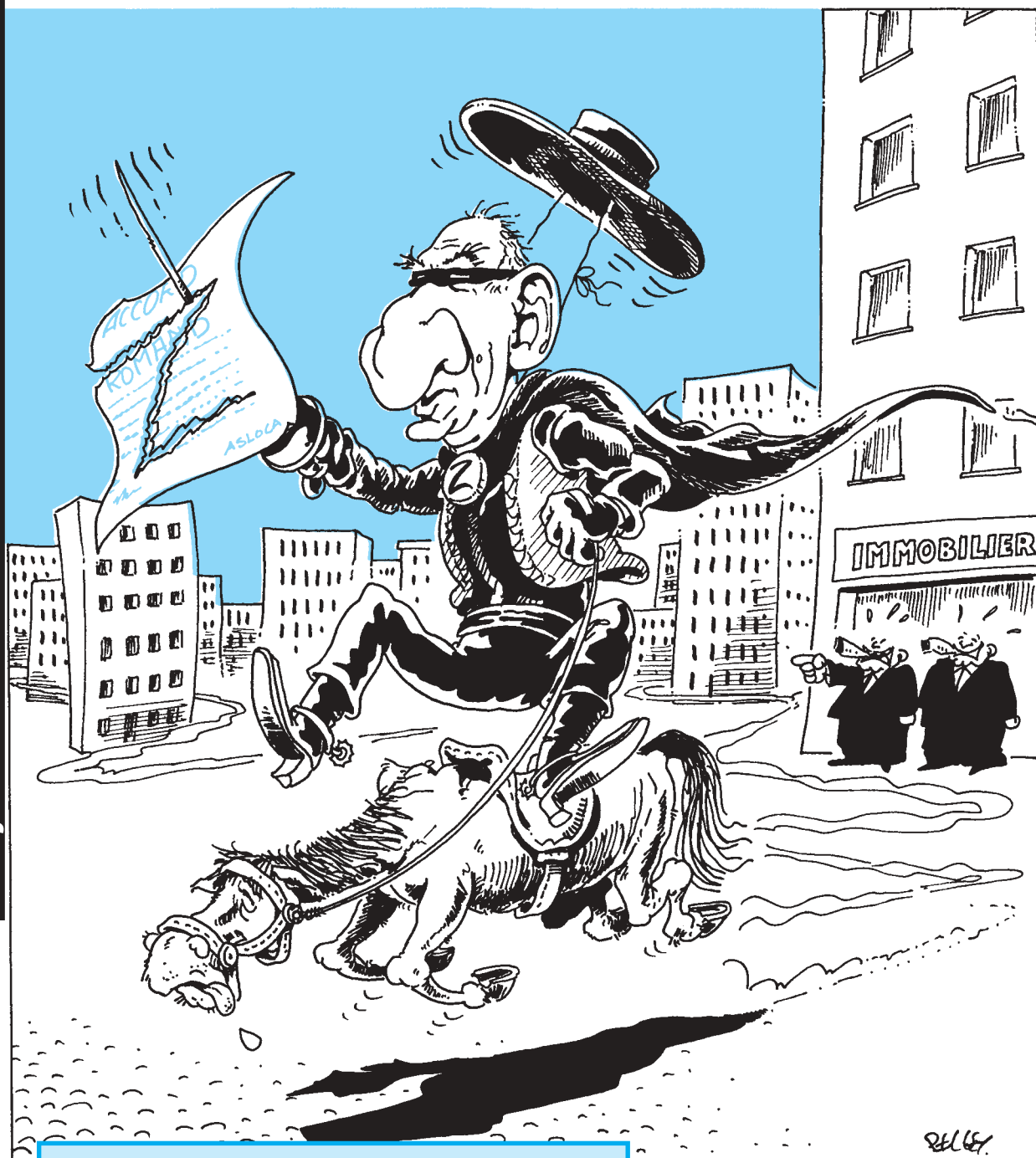
JAB
1006 Lausanne

Postcode 1

N° 155 / Juillet 2002
Tirage: 80 800

rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

DROIT AU LOGEMENT
Journal de
L'ASSOCIATION SUISSE
DES LOCATAIRES
fédération romande



Droit du bail: Accord
romand balayé

**Pascal
Couchepin
détracteur
inattendu!**

Conseil national

4 Les sept
mercenaires
passés
à l'ennemi

Suisse

6 L'aide fédérale
au logement fait
peau neuve

Conseil national: accord romand balayé

Pascal Couchepin détracteur inattendu

L'accord romand n'est pas parfait, loin s'en faut. Personne ne l'a d'ailleurs jamais prétendu. Cet accord, fruit d'un compromis politique, présente néanmoins de nombreux avantages. Celui d'apporter déjà une réponse au principal problème de la législation actuelle, à savoir le dysfonctionnement du mécanisme de la répercussion du taux hypothécaire sur les loyers. N'oublions pas en effet que ce dysfonctionnement a coûté durant ces dernières années plus de 20 milliards aux locataires. Plus globalement, par toute une série de dispositions, l'accord romand contribue à maintenir l'équilibre entre les intérêts des bailleurs et des locataires, condition sine qua non à la paix du logement.

Malgré tous ses points positifs, l'accord romand a trouvé un détracteur inattendu, que tout le monde espérait trouver dans le camp de ses partisans. Son nom ? Pascal Couchepin, lequel n'a pas ménagé en effet ses efforts pour torpiller notre accord, qui avec son soutien aurait très certainement été accepté. Réagissant de manière primaire à notre démarche, qui le dépossédait sans doute à ses yeux d'un dossier dans lequel il tenait à faire étalage de ses multiples talents, Pascal Couchepin n'a pas cessé de dénigrer notre accord, avec l'aide de son administration. Les exemples qui le démontrent ne manquent pas. Pascal Couchepin a donc préféré au débat d'idées le terrain des affirmations gratuites et même parfois contraires à la vérité, relevant de la malhonnêteté intellectuelle.

Avec l'appui de quelques députés radicaux romands qui sont revenus sur leur engagement, le Zéro des locataires* a en outre réussi un tour de force pour le moins original: faire adopter par le Conseil national un contreprojet à notre initiative fédérale «pour des loyers loyaux» qui mécontente tout le monde. L'ensemble des locataires du pays et les propriétaires romands bien évidemment, mais aussi les milieux immobiliers suisses alémaniques, même si le texte préféré à l'accord romand est présenté comme émanant de leurs rangs. Outre-

Sarine, la loi votée par la majorité du Conseil national est en effet jugée trop favorable aux locataires. Eh oui ...! Autant dire que, s'il a avancé au niveau de la procédure, le dossier de la révision du droit du bail à loyer n'a pas progressé, par la faute de Pascal Couchepin. Par son comportement intransigent, méprisant, et pour tout dire vaniteux, Pascal Couchepin a démontré que sa caricature de la

Par son comportement intransigent, méprisant, et pour tout dire vaniteux, Pascal Couchepin a démontré que sa caricature de la «Soupe est pleine» n'est finalement pas très éloignée du modèle



(Photos: Keystone)

«Soupe est pleine» n'est finalement pas très éloignée du modèle. Une grande différence toutefois: si la caricature suscite le rire, le modèle ferait plutôt pleurer, à tout le moins les locataires aujourd'hui. Fort heureusement, il reste notre initiative. Il n'est donc pas temps de baisser les bras. ■

Michel Bise

* A l'issue du premier débat au Conseil national, le journal 24 Heures avait présenté Pascal Couchepin comme le Zorro des locataires. Comme quoi, tout le monde peut se tromper!

Conseil national: 95 non contre 83 oui

L'accord romand rate de peu la coupe

L'ASLOCA remercie vivement les 83 parlementaires fédéraux qui ont cru à «l'accord romand» et qui lui ont assuré un soutien sans faille ce mercredi 5 juin 2002 au Conseil national.

La grande majorité des élus romands a plébiscité la voie négociée entre l'Association suisse des locataires et les milieux immobiliers romands. Malheureusement, sept mercenaires romands sont passés à l'ennemi. Les Vaudois Bugnon, Christen, Favre, Guisan, Sandoz et Vaudroz et le Neuchâtelois Frey ont accordé leur voix à la proposition du Haut-Valaisan Cina. Cette petite troupe, emmenée par le conseiller fédéral Pascal Couchepin, a ainsi permis à l'équipe Cina de marquer le but de la victoire. Le contre-projet indirect à l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» adopté par le Conseil national doit cependant encore

passer le deuxième tour, le cap du Conseil des Etats, en septembre 2002.

Toni Dettling, meilleur buteur du Conseil des Etats

Les joueurs aux Etats sont plutôt coriaces. L'attaquant de l'aile droite Pascal Couchepin devra être au mieux de sa forme pour terrasser le capitaine de l'équipe des propriétaires alémaniques, Toni Dettling, joueur qui excelle dans les tirs au but non prévisibles car shootés du fond du terrain. Le ministre de l'Economie ne pourra pas feinter comme il l'a fait au Conseil national, ses dribbles manqueront leur cible s'il ne se procure pas rapidement le manuel «Le droit du bail en dix leçons» ou «L'accord romand expliqué aux débutants».

La désinformation ou le manque de fair-play de P. Couchepin

Le ministre romand de l'Economie a combattu, ce 5 juin 2002, «l'accord romand» en usant d'un procédé peu fair-play, celui de la désinformation. Afin de convaincre la majorité, il a faussement déclaré – soit parce qu'il n'a réellement pas compris la révision du droit du bail proposée par «l'accord romand», soit parce que, faute d'arguments fondés pour s'y opposer, il a fait semblant de ne pas la comprendre – que la voie négociée maintenait en réalité le droit du bail actuel.

Il est assez arrogant d'affirmer que «les partenaires sociaux» auraient été à ce point stupides pour présenter, après six mois d'après négociations, le maintien du droit actuel! Contrairement à ce qu'a allégué Pascal Couchepin, nous ne proposons pas le remplacement du taux hypothécaire par le taux des emprunts de la Confédération à 10 ans. Dans le droit actuel, le taux hypothécaire est un facteur de fixation du loyer. Avec «l'accord romand», ce critère aurait été supprimé pour être remplacé par le 80% de l'indice suisse des prix à la consommation. Le taux des emprunts de la Confédération aurait uniquement servi à procéder, exceptionnellement, à un calcul de rendement: pour motiver une hausse. Le conseiller fédéral a également affirmé que le droit du bail actuel, dont s'inspire «l'accord romand», était l'une des causes de la pénurie de logements. Comment explique-t-il alors, d'une part, que la Fédération romande immobilière soit

P. Couchepin et son directeur de l'OFL, M. Gurtner, ont pris le risque de mécontenter aussi bien les propriétaires alémaniques que les négociateurs de «l'accord romand» et dès lors, d'être les artisans de référendums



signataire de l'accord et, d'autre part, que, dans le mensuel «Propriété» de mai 2002, les professionnels de l'immobilier déclarent que «les conditions pour investir dans la pierre sont particulièrement favorables» ou encore que «tous les paramètres, coûts de la construction, taux hypothécaire, sont favorables aux investisseurs». C'est bien plutôt la perspective de profits rapides et très élevés en bourse qui a éloigné les investisseurs de l'immobilier mais ils y reviennent car la pierre demeure un placement sûr et rentable.

L'autogoal des opposants à «l'accord romand»

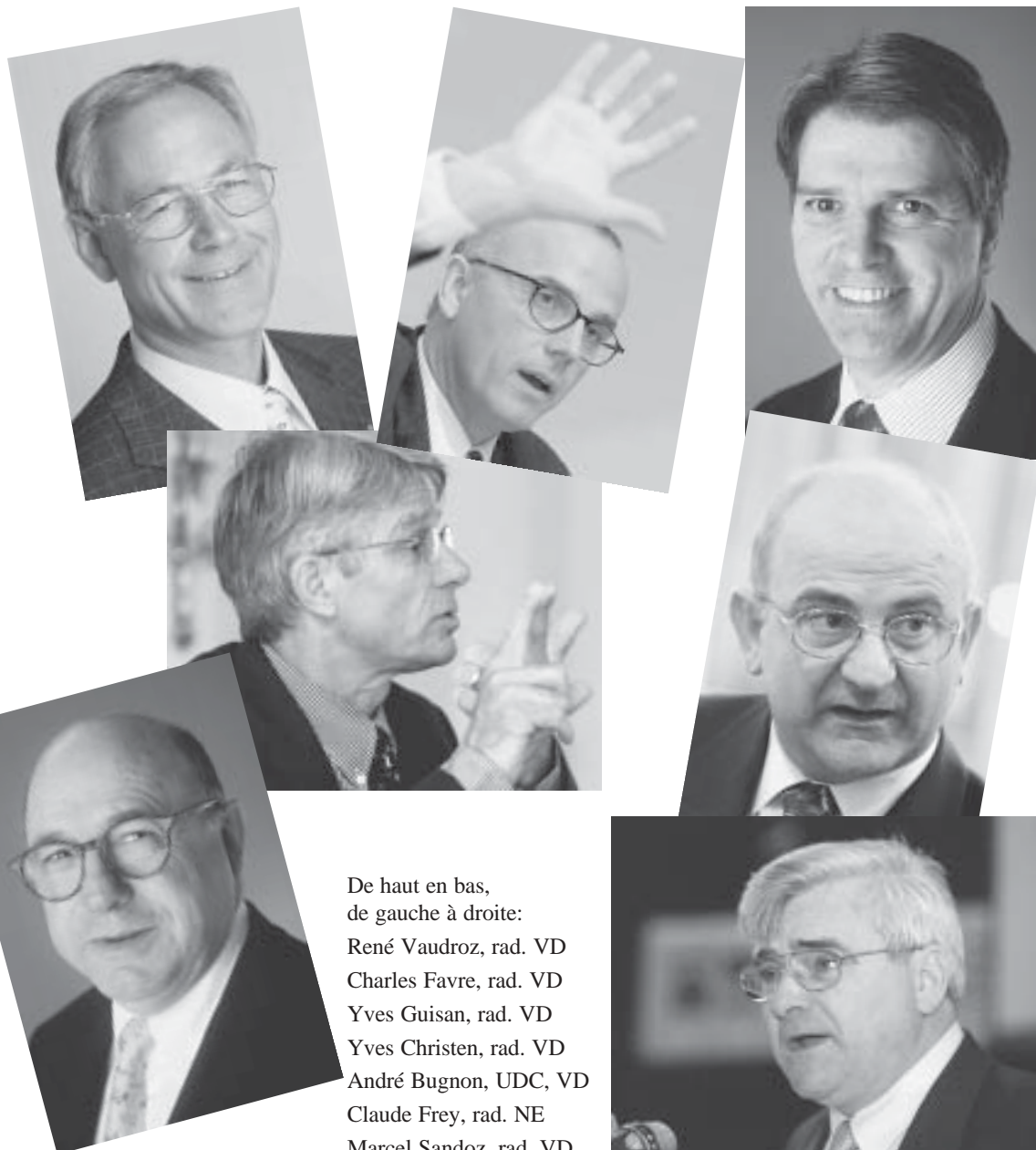
La majorité du Conseil national a cependant plutôt tiré en corne voire s'est infligée un autogoal en privilégiant la proposition Cina qui se fonde sur les loyers comparatifs majorés de 15% pour déterminer le caractère abusif ou non d'un loyer initial. En appuyant un tel contre-projet indirect, Pascal Couchepin et son directeur de l'Office fédéral du logement, M. Gurtner, ont pris le risque de

mécontenter aussi bien les propriétaires alémaniques que les négociateurs de «l'accord romand» et dès lors d'être les artisans de référendums. Il faut dire que, si les loyers comparatifs ne sont pas intégrés dans un contre-projet indirect à notre initiative, M. Gurtner pourrait risquer le carton rouge puisque la survie de l'Office fédéral du logement dans son volume actuel pourrait dépendre de cet instrument de calcul des loyers dont la gestion lui serait confiée. ■

Valérie Garbani

Les sept mercenaires passés à l'ennemi

La grande majorité des élus romands ont plébiscité la voie négociée entre l'ASLOCA et les milieux immobiliers romands. Malheureusement, sept mercenaires romands sont passés à l'ennemi



De haut en bas, de gauche à droite:
René Vaudroz, rad. VD
Charles Favre, rad. VD
Yves Guisan, rad. VD
Yves Christen, rad. VD
André Bugnon, UDC, VD
Claude Frey, rad. NE
Marcel Sandoz, rad. VD

Décomptes de frais accessoires erronés

Le locataire peut réclamer les dix dernières années!

Notre haute cour rappelle que selon l'article 257a, alinéa 2, CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. Le législateur présume donc que, sauf accord contraire des parties, le bailleur les supporte seul. Le locataire ne doit s'acquitter que des frais accessoires spécialement et clairement indiqués dans le contrat; à défaut, ils sont donc inclus dans le loyer net.

Dans le cas d'espèce qui concernait des locataires zurichois, le bail indiquait que, outre les «frais de chauffage», les frais de conciergerie, électricité des communs, taxes et redevances publiques seraient facturés. Des conditions générales étaient également intégrées au contrat, qui stipulaient entre autres dans une rubrique «chauffage, eau chaude» qu'étaient considérés comme frais de chauffage les frais liés au brûleur, à l'électricité de la pompe et du brûleur, tous les frais pour l'exploitation, la révision périodique de l'installation, le service de chauffage central et de production d'eau chaude, etc.

Restait litigieux devant le Tribunal fédéral le fait de savoir si les frais de production d'eau chaude («chauffage de l'eau») pouvaient être facturés dans les décomptes et surtout si l'on pouvait exiger le correctif des décomptes passés. Le bail avait duré de 1993 à 1999 et les locataires demandaient que tous les décomptes établis pendant la durée du bail soient corrigés.

«On ne peut exiger du locataire...»

Le TF n'a pas suivi la cour cantonale et a considéré que le bail ne portait que sur les frais de chauffage, et non les frais de production d'eau chaude, faute d'accord spé-



(Photo: Interfoto)

cial. Il estime que le renvoi à des conditions générales standardisées est insuffisant pour fonder une obligation de payer des frais accessoires non convenus spécialement dans le contrat de bail. On ne peut exiger du locataire qu'il puisse comprendre qu'après une consultation soigneuse des conditions générales quels frais lui seront véritablement imputés. Bien plus, il peut se fier sur le fait que seuls les frais accessoires spécifiés clairement et sans équivoque dans le contrat lui seront facturés. Le TF relève également que les frais de chauffage ne sont pas nécessairement couplés aux frais de chauffage de l'eau (par exemple si l'immeuble est doté de boilers individuels dans les appartements pour la production d'eau chaude).

Le TF relativise toutefois en admettant que les conditions générales peuvent préciser et concrétiser les frais accessoires mentionnés dans le bail. Il admet que le devoir de payer les frais de chauffage soit étendu aux frais de chauffage de l'eau dans les conditions générales pour autant que cela le soit de manière claire et non équivoque, ce qui n'était toutefois pas le cas en l'espèce.

Après avoir admis que les frais de chauffage de l'eau devaient être éliminés, restait à déterminer jusqu'à quand il était possible de remonter, sachant que les décomptes avaient été régulièrement établis et les soldes reconnus.

Le Tribunal fédéral arrive à la conclusion que, même si le locataire reconnaît le décompte établi par le bailleur (par exemple en payant le solde), il ne renonce pas pour autant à son droit d'exiger ultérieurement la correction des décomptes erronés. Le solde de charges pourra être corrigé en appliquant les règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO). Le paiement d'un solde de charges faux, donc sans cause, pourra donc faire l'objet d'une réclamation du locataire.

Attention toutefois!

En application de ces règles, le locataire dispose d'un délai d'une année dès qu'il a connaissance des erreurs contenues dans le(s) décompte(s) pour saisir l'autorité de conciliation. Il pourra toutefois remonter dix ans en arrière (art. 67, al. 2, CO), pour autant qu'il agisse dans l'année qui suit la découverte de cette erreur.

Nous ne pouvons que conseiller aux locataires d'être attentifs au délai à partir du moment où ils signalent à leur gérance que le décompte établi contient des erreurs. Sans réponse satisfaisante ou correction du décompte dans un délai raisonnable, il est nécessaire de saisir l'autorité de conciliation pour interrompre le délai de prescription avant que celle-ci ne soit acquise et que le locataire ne soit déchu de ses droits. ■

Carole Aubert

(ATF du 29.04.02. - 4C.24.2002)

Le Tribunal fédéral a rendu un arrêt intéressant relatif aux frais accessoires et au délai de prescription pour contester des décomptes erronés mais payés

5

Droit au logement n° 155

Juillet 2002

L'aide fédérale au logement fait peau neuve

La Confédération propose un nouveau système d'aide. Pas sûr qu'il réponde aux attentes de ses promoteurs



(Photo: Interfoto)

Depuis le début des années 90, avec l'arrivée de la crise économique et la baisse des taux hypothécaires, l'actuelle loi fédérale sur le logement pose problème. Difficile d'imposer aux locataires de logements subventionnés des hausses de loyer régulières, tandis que les loyers du marché libre diminuent et que les revenus stagnent. La Confédération propose un nouveau système d'aide. Pas sûr qu'il réponde aux attentes de ses promoteurs.

La loi actuelle pose problème

La loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) a été utilisée lors de la construction de plus de 100 000 logements. Pour lutter contre la pénurie de logements,

la Confédération verse des aides aux propriétaires pour abaisser les loyers des immeubles neufs ou, parfois, rénovés. Un abaissement de base permet de diminuer le loyer au départ de 30 à 40%. Cette aide de la Confédération est remboursable, avec intérêts. Pour permettre ce remboursement, le loyer est régulièrement augmenté, en principe de 6% tous les deux ans. Après 25 ans environ, les aides sont remboursées, les loyers ne sont plus contrôlés et la fixation des loyers retrouve les règles ordinaires du marché «libre».

En plus de l'abaissement de base, la Confédération verse des aides supplémentaires à certaines catégories de personnes défavorisées. L'abaissement supplémentaire «1» est accordé aux locataires dont le revenu et la fortune sont inférieurs à un cer-

tain seuil. L'abaissement supplémentaire «2» n'est versé qu'à quatre catégories: personnes en formation, personnes âgées, invalides ou nécessitant des soins.

Tant que notre pays faisait face à une inflation dépassant 2 à 3%, ce système fonctionnait assez bien. Les salaires et les rentes étaient régulièrement adaptés à l'inflation, ce qui permettait aux locataires d'immeubles construits avec l'aide fédérale de faire face sans trop de difficultés aux augmentations régulières et systématiques des loyers. Depuis une dizaine d'années, l'inflation est mieux maîtrisée et ne dépasse guère 1% par an. Cette maîtrise de la hausse du coût de la vie a été accompagnée d'une sévère crise économique. Les salaires et rentes n'ont alors que peu augmenté et bon nombre de personnes se sont même retrouvées avec un

revenu inférieur. Les augmentations de loyer dues à l'aide fédérale sont souvent devenues insupportables pour de nombreux locataires.

Vers une nouvelle loi fédérale

La Confédération a pris conscience des défauts de la LCAP. Elle propose maintenant de la remplacer par une nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). Au lieu d'aides remboursables, la Confédération verserait des prêts sans intérêts ou à taux préférentiels. Ces prêts seraient remboursables en 25 ans. Seuls les logements occupés par des locataires à revenus et fortunes modestes bénéficieraient de la réduction d'intérêts. Les fonds propres exigés des propriétaires, comme dans la LCAP, resteraient très faibles. L'accent ne serait plus mis sur la construction de nouveaux logements, mais sur la rénovation. Les crédits accordés par la Confédération seront limités et une partie servira à l'aide à l'accession à la propriété de son logement. Les loyers, comme pour la LCAP, resteraient contrôlés pendant toute la durée de l'aide. Ils seraient fixés en fonction des coûts supportés par le propriétaire, mais en leur accordant de

pouvoir répercuter l'amortissement des prêts sur les loyers.

Une aide pour qui?

La Confédération cherche la quadrature du cercle. Elle voudrait aider des locataires défavorisés et favoriser l'accession à la propriété, sans que cela ne lui coûte trop cher. Pour les logements à loyers modérés, elle compte principalement sur les coopératives d'habitation à but social ou autres formes analogues. Le problème des coopératives, c'est qu'elles ne disposent pas ou peu de fonds propres. Généreuse (ou inconsciente?), la Confédération est disposée à accorder son aide à des propriétaires ne disposant pas plus de 10% du coût de revient d'un immeuble.

Mais si les fonds propres sont très faibles, leur rentabilité ne permet plus de financer le remboursement des prêts. Dès lors, la Confédération admet que le propriétaire puisse répercuter l'amortissement de ses dettes directement sur les loyers.

Le système pourrait dès lors se révéler fort peu attractif. Avec la LCAP, l'abaissement rend les loyers avantageux. Ensuite les choses se gâtent. Avec la LOG, les loyers resteraient beaucoup plus stables pendant toute la durée du subventionnement. Mais l'immeuble risque de rester vide faute de candidats, le loyer initial étant trop élevé.

D'autres défauts

Les droits des locataires de logements subventionnés sont assez restreints en matière de contestation du montant d'un loyer. Sous prétexte que la Confédération exerce un contrôle, le locataire n'est guère considéré. Malheureusement, les contrôles de l'Office fédéral du logement sont lacunaires et des abus existent.

En mettant l'accent sur l'aide à la rénovation, des locataires d'immeubles du marché libre peuvent se retrouver du jour au lendemain locataires de logements subventionnés et quasi privés du droit de contester des hausses de loyer. Et dans certains cas, les loyers d'immeubles subventionnés peuvent être plus chers que ceux du marché libre.

Lorsque les revenus et fortune d'un locataire habitant un immeuble soumis à la LOG dépassent un certain seuil, l'aide de la Confédération pour son loyer cesse et ce dernier est augmenté. Mais il reste soumis au contrôle et les droits du locataire restent très limités.

Le Conseil des Etats a récemment approuvé ce projet de loi, sans modification significative. Espérons que le Conseil national se montre un peu plus critique. Sans quoi, nous risquons de nous retrouver avec une loi qui rapidement dévoilera ses défauts. A moins que le but suprême de la Confédération consiste à décourager les candidats pour que l'aide au logement soit très peu utilisée. ■

Jacques-André Mayor

Protection parasismique Consultation

«La législation sur la protection contre les dangers naturels est une tâche de la Confédération»

Bâle 1356, un tremblement de terre détruit la plus grande partie de la ville. Le dernier séisme d'importance? Non, statistiquement un tel événement (évalué à 6,5 sur l'échelle de Richter) survient tous les 500 ans.

Si le péril sismique en Suisse, comparé au reste du monde, est «modéré à moyen» certaines régions sont plus exposées que d'autres: Valais, région bâloise, Suisse centrale, Engadine, Rhodanien (DAL n°141, déc. 1999). Après plusieurs interventions parlementaires, un article constitutionnel a été rédigé par la commission de l'environnement

du Conseil national. Il existe bien une norme de la Société des ingénieurs et architectes (SIA 160, 1989): elle fixe des exigences de construction en fonction de séismes pouvant se produire tous les 400 ans.

Mais seul Vaud impose cette règle, les autres cantons laissent cette responsabilité aux propriétaires et maîtres d'œuvre. «90% des ouvrages existant actuellement en Suisse ont été construits selon des règles non adaptées à la protection contre les tremblements de terre», ce qui inquiète la commission de l'environnement du Conseil national. En outre, les assurances ne couvrent en

général pas ces risques. Un pool de 18 assurances cantonales se dit cependant prêt à verser des contributions bénévoles. Jusqu'à 2 milliards de francs par an.

Pour remédier à cette situation, la commission propose un nouvel article constitutionnel: «La législation sur la protection contre les dangers naturels est une tâche de la Confédération.» Cette formule permet d'intégrer les séismes aux dangers déjà réglementés par les lois fédérales: avalanches, glissements de terrain, crues, érosions...

Ce projet est soumis jusqu'à fin octobre à l'avis des cantons, des partis politiques et autres milieux intéressés. S'il est adopté, après un vote obligatoire du peuple, une loi sur les séismes devra être élaborée. ■

Gérard Berger



Loi sur le marché de l'électricité

Bref éclairc

La LME veut ouvrir le marché de l'électricité à la concurrence, le libéraliser au niveau de la production et de la distribution/vente

La situation actuelle en bref

L'énergie électrique est **produite** en Suisse par environ 1200 centrales électriques. Parmi elles on compte 7 grandes entreprises (4 appartiennent aux pouvoirs publics et trois sont en mains privées) qui possèdent également **le réseau de transport** nécessaire à la diffusion du courant vers les centrales

de **distribution**, propriétés des autorités publiques qui jouissent du monopole de la distribution. Ces dernières le diffusent/vendent aux consommateurs par le biais de réseaux surrégionaux ou régionaux.

Les objectifs de la loi fédérale

La LME veut ouvrir le marché de l'électricité à la concurrence, le

libéraliser au niveau de la production et de la distribution/vente. Le réseau de transport serait exploité par une seule société privée. Au lieu de ne pouvoir acheter leur courant qu'après des sociétés de distribution monopolistiques en mains publiques de leur région, les acheteurs-consommateurs pourront choisir librement leurs producteurs et leurs distributeurs. Cependant, dans un premier temps, seuls les gros consommateurs auront le droit d'acheter leur courant auprès d'un autre fournisseur que leur monopoliste régional. Trois ans après l'entrée en vigueur de la loi, ce droit sera étendu aux consommateurs moyens et c'est seulement six ans après l'entrée en vigueur de la loi qu'il le sera à tous les consommateurs.

Les arguments des opposants

« Cette loi met en danger l'approvisionnement fiable en

Le 22 septembre 2002, en votation référendaire, la population suisse se prononcera sur le marché de l'électricité (LME). Chaque locataire utilisant quotidiennement cette énergie (cuisine, appareils ménagers, télévision...), le comité de l'ASLOCA romande a décidé de recommander de voter NON à la LME. La distribution actuelle de l'électricité par des

monopoles communaux ou régionaux fonctionne bien. Pourquoi changer un système qui marche? Les locataires n'ont rien à gagner à devoir changer de fournisseurs d'électricité de la même manière que les assurés doivent changer de caisse maladie. Par souci d'objectivité, nous présentons les arguments des adversaires et des partisans de la LME.



(Photo: Keystone)

age

électricité et entraînera probablement une hausse des prix. Dans un marché libéralisé, les producteurs chercheront à produire du courant en aussi grandes quantités que possible, à des coûts aussi bas que possible pour les vendre à des prix aussi élevés que possible.»

Actuellement, les entreprises publiques de distribution de l'électricité, au bénéfice d'un monopole, sont soit propriétaires soit actionnaires des entreprises de production. Les entreprises de distribution concluent ainsi des contrats de livraison à long terme avec les entreprises de production, cela signifie que le courant doit être livré selon la quantité promise et selon le prix convenu. On empêche ainsi les gros producteurs de créer des pénuries artificielles destinées à augmenter les prix. Comme ce sont les collectivités publiques qui sont propriétaires des réseaux de distribution, les

profits sont réinjectés dans les caisses publiques ou dans l'entretien du réseau. Avec la LME, ce seront directement les consommateurs finaux du courant électrique qui concluront des contrats d'achat avec les entreprises privées de distribution. Les producteurs et distributeurs d'électricité auront donc comme clients un vaste marché anonyme. Comme les consommateurs pourront changer rapidement de distributeurs, ces derniers ne pourront plus conclure des contrats à long terme à des prix préférentiels avec les producteurs puisque le volume des commandes sera inconnu. Les consommateurs sont captifs: ils ne peuvent pas renoncer à l'électricité. Les producteurs pourront ainsi manipuler le marché en demandant des prix trop élevés ou raréfier artificiellement l'offre par exemple en révisant simultanément plusieurs installations de production.

Le prix de l'électricité ne va donc pas baisser pour les petits consommateurs car le but des producteurs et des distributeurs dans un marché libéralisé ne sera plus d'assurer l'approvisionnement en courant mais de maximiser leurs profits. Les bénéficiaires, payés par les consommateurs, seront exclusivement distribués aux actionnaires privés et non pas injectés dans l'entretien des infrastructures. La sécurité des installations sera également menacée car, dans une logique de profits, les entreprises vont rationaliser. On peut ainsi s'attendre à la suppression de 6000 emplois. Entre janvier 1999 et juillet 2001, les prix ont augmenté de 22% en Norvège, de 14% en Suède et de 11% en Grande-Bretagne, pays qui ont libéralisé leur marché de l'électricité.

Pour les opposants à la loi, le système actuel fonctionne convenablement et il n'y a donc aucune raison d'abandonner un service public performant à un marché concurrentiel, facteur de hausses des prix, d'insécurité et de tracas administratifs, à l'exemple des caisses-maladie!

Les arguments des partisans

«L'ouverture du marché instaurera davantage de concurrence dans l'économie électrique, augmentera son efficacité et réduira les prix.»

Avec la LME, les consommateurs ne seront plus les otages d'un système de monopole puisqu'ils pourront choisir librement leur fournisseur six ans après l'entrée en vigueur de la loi. Actuellement, seuls les gros consommateurs obtiennent des tarifs préférentiels, au

détriment des petits clients. Avec la LME, les prix devront être identiques pour tous les clients d'un réseau de distribution. Les entreprises de distribution locales pourront acquérir 20% de leur électricité sur le marché libre dès l'entrée en vigueur de la LME et 40% trois ans plus tard. Or, la LME oblige ces entreprises à répercuter les avantages qu'elles obtiendront au niveau des prix sur les petits clients, ce jusqu'à la fin de la période transitoire de six ans. Sans la LME, les petits consommateurs ne bénéficieront pas de telles mesures. Grâce à la loi, les consommateurs recevront en outre une information transparente sur le prix, le mode de production et la provenance de l'électricité qu'ils achètent par l'obligation d'un marquage distinctif.

Ils pourront ainsi choisir d'acheter de l'électricité produite dans des centrales nucléaires, des centrales hydrauliques ou contribuer à la protection de l'environnement par l'achat de courant vert. L'existence d'une seule entreprise chargée de la gestion du réseau, contrôlée par la Confédération et les cantons, améliorera son efficacité et réduira donc les coûts. Comme les producteurs devront avoir des réserves de capacité, on ne doit pas s'attendre à des situations de pénurie d'électricité à long terme. Au surplus, si l'offre est restreinte de manière illégale par les entreprises productrices ayant une position dominante ou en raison d'ententes, la Commission de la concurrence aura la compétence d'interdire de telles pratiques.

En outre, si l'approvisionnement devait être mis en péril ou perturbé, le Conseil fédéral pourra obliger l'industrie électrique à acquérir de l'électricité, à restreindre leurs exportations de courant et à augmenter le stockage d'eau dans les centrales.

Pendant une période transitoire de 10 ans, la Confédération pourra accorder des prêts sans intérêts pour renouveler et amortir les installations hydroélectriques. Ces dernières pourraient en effet être confrontées à des difficultés financières en raison de l'ouverture du marché puisque du courant provenant de l'étranger, en particulier du courant européen, pourra être proposé aux consommateurs suisses.

Pour les partisans de la loi, la LME garantit une alimentation électrique sûre et bon marché pour tous et elle améliore ainsi la situation actuelle au profit des petits consommateurs. ■

Valérie Garbani

Recours au Tribunal fédéral

La procédure nouvelle proposée par le Conseil fédéral

La révision générale de la procédure judiciaire fédérale et de l'organisation des tribunaux fédéraux est actuellement en cours. A la session de juin 2002 du Parlement, il a surtout été question du siège des nouveaux tribunaux fédéraux. Bellinzone l'a emporté pour le Tribunal pénal fédéral, Saint-Gall pour le Tribunal administratif fédéral.

Son Eminence, la jurisprudence

Pour les locataires, le projet de révision de la loi d'organisation judiciaire fédérale qui régit la procédure devant le Tribunal fédéral est particulièrement important.

En effet, les arrêts du Tribunal fédéral interprètent et complètent les dispositions de la loi. Ils forment une jurisprudence qui, en matière de fixation des loyers, s'est avérée presque aussi importante que la loi elle-même.

Par exemple: la «méthode relative» de calcul du loyer, faisant dépendre l'évolution des loyers de trois facteurs (intérêts hypothécaires; 40% du coût de la vie; charges d'exploitation), est une création du Tribunal fédéral.

Il est donc indispensable que les locataires puissent accéder facilement au Tribunal fédéral, d'autant que celui-ci, pendant les trente dernières années, s'est montré cohérent et décidé à maintenir une protection effective et sérieuse des locataires. Cela n'a pas toujours été le cas des juridictions cantonales, que le Tribunal fédéral a souvent dû remettre à l'ordre.

Le recours unifié

Le projet du Conseil fédéral prévoit d'abord un recours unifié en matière civile.

Aujourd'hui, pour un même jugement en matière civile (donc

en matière de bail), deux recours au Tribunal fédéral sont ouverts, le cas échéant, aux parties: le recours en réforme et le recours de droit public. Il arrive assez souvent que, pour un seul et même jugement cantonal, il soit adéquat de déposer simultanément deux recours avec des argumentations portant sur l'application du Code des obligations (recours en réforme) et sur l'application de la procédure cantonale (recours de droit public).

Avec la loi actuelle, la procédure au Tribunal fédéral peut donc impliquer des démarches très lourdes et coûteuses. Le recours unifié, qui est projeté, constitue donc, à première vue, un progrès. Mais, de plus en plus, des juristes éminents interviennent pour en démontrer les lacunes et les difficultés.

Il est donc possible qu'ultérieurement cet aspect important de la réforme soit abandonné.

Litige sur la valeur litigieuse

Le projet du Conseil fédéral consiste à limiter le recours en matière civile aux causes d'une valeur de 40 000 francs au moins, alors que, dans la loi actuelle, la limite n'est que de 8000 francs. Certes, le projet prévoit une compensation à cette très forte réduction de l'accès au Tribunal fédéral, en ce sens que le recours sera quand même recevable en dessous d'un montant litigieux de 40 000 francs s'il soulève une question juridique de principe. Cette compensation est très loin d'être suffisante. En effet, il sera souvent difficile d'établir qu'une question juridique de principe se pose. Ensuite, c'est souvent à la fin d'un examen du fond du litige que le juge constate qu'une question de principe se pose. Il est donc inapproprié de demander aux juges fédéraux de trancher, au tout début

de l'examen d'une cause, sur l'existence ou l'inexistence d'une question de principe.

Enfin, lorsque la jurisprudence du TF aura précédemment tranché le problème juridique soulevé, il n'y aura plus de «problème de principe» et donc tous les recours concernant ce problème seront irrecevables si la valeur litigieuse est inférieure à 40 000 francs. Voilà qui est très dangereux. Il arrive en effet que certaines cours cantonales ne respectent pas la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cela a été le cas par exemple de la Cour de justice de Genève en matière de loyers usuels du quartier. Avec le projet du Conseil fédéral, une cour qui désobéit à la jurisprudence du Tribunal fédéral ne peut plus être sanctionnée par ce même tribunal si la valeur litigieuse est inférieure à 40 000 francs. Ce n'est pas concevable.

Une justice de luxe?

Au demeurant, la limite de 40 000 francs est excessivement élevée. Les procédures en baisse de loyer pour diminution d'usage de la chose louée ne pourraient pratiquement plus être portées au TF, car il est rarissime qu'elles atteignent une valeur litigieuse aussi haute. Les procédures en contestation de hausse de loyer seraient ouvertes uniquement (ou presque) aux affaires concernant des majorations de loyer de 166 francs par mois au minimum.

Autant dire que le recours au Tribunal fédéral resterait réservé à ceux qui payent les loyers les plus hauts, donc aux personnes à hauts revenus.

La protection des locataires réservée aux logements de luxe: ridicule et inacceptable. ■

Nils de Dardel



(Photo: Interfoto)

Genève: Initiative cantonale

Sauvegarder et renforcer les droits des locataires

Une protection des locataires acquise en 30 ans

Dès les années 60, avec la croissance économique d'après-guerre, la spéculation immobilière s'est abattue sur Genève. Des immeubles d'habitation étaient démolis au profit de locaux commerciaux, des logements bon marché étaient remplacés par des loyers chers suite à de simples rénovations. La situation des locataires se dégradait devant des autorités impassibles.

A partir des années 70, diverses initiatives furent alors lancées par le «Rassemblement pour une politique sociale du logement», dont l'ASLOCA est membre fondateur, et par le Parti socialiste. Leur succès permit de bloquer les processus spéculatifs successifs et de garantir les droits des locataires. Les mesures les plus importantes furent notamment, les suivantes:

1. **Création de la Commission de conciliation et du Tribunal des baux et loyers, avec gratuité des procédures et juges assessors locataires et immobiliers.**
2. **Interdiction des rénovations luxueuses et contrôle des loyers.**
3. **Interdiction de transformer des logements en bureaux.**
4. **Interdiction des congés-ventes.**
5. **Obligation de maintien de logements en ville (PUS).**
6. **Intervention prioritaire de l'Etat en faveur du logement social et bon marché**

Grâce à ces lois, Genève a vu en grande partie ses quartiers populaires échapper jusqu'à ce jour aux griffes des spéculateurs, contrairement à d'autres villes de Suisse ou d'Europe où les logements bon marché ont été remplacés par des bureaux.

Aujourd'hui: des attaques sans précédent

Depuis le début de la législature en octobre 2001, la majorité parlementaire (Parti radical, PDC, Parti libéral et UDC) suit, sans broncher, les ordres des députés issus de la Chambre genevoise immobilière. Ainsi, ces partis ont adopté une initiative non formulée (IN 116) des milieux immobiliers visant à introduire de nouveaux avantages fiscaux pour les propriétaires, à utiliser les terrains à construire en faveur de logements à loyers libres ou en propriété par étage au détriment du logement pour la classe moyenne ou encore à supprimer la protection contre les congés-ventes. De plus, les représentants des bailleurs et des régisseurs au Grand Conseil ont déposé, à chaque session, des projets de lois destinés à supprimer les droits des locataires issus des initiatives. En faisant fi de la volonté populaire, et en abusant des règles de la démocratie parlementaire, les milieux immobiliers attaquent les lois, petit bout par petit bout, à tel point que quatre projets de loi visent la remise en question du contrôle des loyers de la LDTR.

L'objectif est clair: essouffler l'ASLOCA et l'ensemble des loca-

taires dans des référendums successifs et coûteux afin de maintenir la tension sur le marché du logement, spolier les locataires et les habitants de leurs droits, augmenter les loyers, résilier les baux et permettre aux spéculateurs et aux investisseurs de réaliser des profits indécents.

Une réponse forte: l'initiative populaire des locataires

Face à ce mépris des locataires, aux attaques de leurs droits, l'ASLOCA a lancé le 14 juin 2002 une initiative constitutionnelle. Elle tend à garantir à long terme les droits des locataires acquis suite aux initiatives populaire, en les inscrivant dans la Constitution genevoise et en soumettant au référendum obligatoire toutes les révisions des lois issues des initiatives populaires des locataires. Ce que les locataires ont voulu ne pourra être défait sans leur accord exprimé dans les urnes.

L'enjeu de cette initiative pour les locataires genevois est important: c'est l'avenir de la protection des locataires à Genève qui se joue.

Chaque locataire genevois est concerné par l'initiative et son succès. Que chaque locataire la signe et la fasse signer à tous ceux qui disposent à Genève du droit de vote! L'objectif est de réunir 10 000 signatures d'ici au début octobre 2002. ■

Les cartes de signature peuvent être obtenues auprès de:

ASLOCA-Rive,
Bd Helvétique 27,
1207 Genève
(022 737 21 21)

ASLOCA-Voltaire,
Chantepoulet 1-3,
1201 Genève
(022 716 18 00)

Couvet (NE)

Société coopérative immobilière en faillite

Par jugement du 15 mai 2002, le Tribunal de district du Val-de-Travers a prononcé la faillite de la société coopérative immobilière de Couvet, laissant de nombreux locataires sur le carreau.

Cette coopérative avait justement été créée en 1989 à la suite de la faillite de la société Dubied, afin de conserver le patrimoine immobilier. Toutefois, cette coopérative a rapidement connu des difficultés financières. Malgré des démarches entamées pour trouver les fonds nécessaires, le comité de la coopérative a dû se résoudre à déposer le bilan de la société.

S'agissant des conséquences pour les locataires, elles sont de deux ordres. En premier lieu, les

créanciers et l'office des faillites procéderont à la réalisation du patrimoine immobilier de la société, qui touche environ 240 logements. Cependant, les baux des locataires restent inchangés. Même en cas de vente forcée des immeubles, les baux passent automatiquement à l'acquéreur. Il est à prévoir que, dans un grand nombre de cas, ce sont les créanciers hypothécaires qui rachèteront les immeubles en question. Il ne devrait dès lors pas être question d'augmenter les loyers.

En second lieu, les locataires étant pour la plupart coopérateurs, ils ont versé des parts sociales parfois très importantes pour se voir attribuer un logement de la coopérative. Malheu-

reusement, bien que ces parts sociales aient remplacé de facto le dépôt d'une garantie de loyer, les locataires ont bien peu de chances de revoir un jour la couleur de l'argent qu'ils ont versé et qui devait même leur rapporter des intérêts. En effet, comme dans toute société de capitaux, les actionnaires (en l'espèce: les coopérateurs) ne seront remboursés qu'en dernier, après les créanciers de la société. Cela signifie que les locataires ne verront leurs parts sociales remboursées en tout ou en partie que si la faillite de la société dégage un bénéfice. Autant passer ce montant directement à pertes et profits.

Conseils

Nous ne pouvons que conseiller aux locataires concernés de s'adresser directement et rapidement à l'Office des faillites à Cernier, pour tout renseignement, et notamment pour communiquer la valeur des parts sociales qui ont été acquises.

Tout petit profit n'étant pas perdu, un notaire a proposé à l'ensemble des locataires de lui confier le mandat de défendre leurs intérêts dans cette affaire, pour la modique somme de 100 francs par appartement. Multiplié par le nombre de locataires, ce montant modeste consiste toutefois en une affaire intéressante, sauf pour les locataires concernés. En effet, compte tenu du faible espoir de récupérer quoi que ce soit dans cette affaire, c'est probablement un investissement supplémentaire inutile, les démarches nécessaires pouvant être effectuées directement auprès de l'Office des faillites. ■

Carole Aubert

ASLOCA-Fribourg

Stefano Fabbro président

Lors de la dernière assemblée générale de l'ASLOCA-Fribourg, Stefano Fabbro a été élu à la présidence en remplacement de Marie-Thérèse Maradan Lederberger qui a œuvré pendant 10 ans à ce poste.

Agé de 30 ans, Stefano Fabbro est avocat à Fribourg où il est associé à une étude de la place. Lors des dernières élections communales, il a été élu à l'exécutif de la ville d'Estavayer-le-Lac. Il s'occupe depuis 1993 de la section Broye de l'ASLOCA-Fribourg en assurant une assistance juridique aux locataires en tant que consultant bénévole. Proche des locataires, Stefano Fabbro s'est engagé depuis de nombreuses années dans la défense de leurs droits. Ses priorités



consisteront dès lors à continuer les réformes commencées sous l'ancienne présidence et à améliorer les services de proximité fournis aux locataires. ■

Vaud: Votations du 22 septembre

Une nouvelle Constitution

Le 22 septembre, les Vaudois seront appelés à se prononcer sur un projet de nouvelle constitution. En effet et après plus de trois ans de gestation, la Constituante a donné naissance à un gros et beau bébé (180 articles). Selon la formule consacrée, la mère et l'enfant se portent bien.

Ces 180 articles constituent dans leur ensemble un projet équilibré, fruit des consensus et des compromis passés entre les nombreuses fées qui se sont penchées sur son berceau, et respectueux des diverses sensibilités politiques et sociales de notre canton.

Consultée lors de l'élaboration de cette nouvelle constitution, l'ASLOCA avait fait un certain nombre de propositions. Toutes n'ont certes pas été retenues mais par rapport à notre constitution actuelle (datant, rappelons-le, de

1885) un grand pas en avant a été fait et certaines de ses dispositions sont à signaler. Ainsi, le droit fondamental de toute personne de disposer d'un logement d'urgence approprié est pleinement reconnu. De même, les tâches de l'Etat en matière de logement sont clairement explicitées et devraient permettre à notre canton de se doter enfin d'une véritable politique du logement. Le rôle et l'utilité des associations sont également et enfin pleinement reconnus. L'ASLOCA salue le fait que notre système de démocratie indirecte ressort renforcé (par ex. dans le délai nécessaire pour déposer une initiative).

Bien sûr, il est regrettable qu'un véritable droit au logement ne soit pas reconnu et que d'autres innovations pourtant légitimes n'aient pas trouvé place

dans ce texte, mais il faut garder en mémoire qu'une constitution n'est pas un programme politique mais bien plutôt un accord conclu entre tous, reflétant notre société actuelle.

La Constitution de 1885 étant clairement dépassée, ce projet se veut adapté aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Il ne révolutionne rien mais améliore le mode de gouvernement, les rapports entre les différents pouvoirs, apporte des garanties sociales et précise les droits et responsabilités de chacun. Ce projet donne un cadre de vie durable à l'évolution du canton.

Il n'est pas parfait ni idéal mais mérite globalement le soutien de chacune et chacun. Aussi convient-il de glisser un OUI dans les urnes le 22 septembre. ■

Anne Baehler Bech

Yverdon-les-Bains qui laisse songeur

Beaucoup de sociétés immobilières (SI) cachent leur totale absence de sentiments derrière des noms poétiques : SI Les Mésanges, SI du Pont-Brûlé, SI du Matin-Calme, etc., mais qui, sauf à être mal intentionné, se méfierait de la «Coopérative du logement ouvrier»? Et pourtant...

Une locataire sans gros revenu s'est portée candidate pour un quatre pièces sis à Yverdon-les-Bains et propriété de la coopérative précitée; le loyer convenait à

son budget, l'appartement suffisait à elle et ses deux enfants, bref, tout concourait à lui permettre de conclure le bail.

Elle dut, hélas, déchanter lorsque, par téléphone, la secrétaire de la bailleuse lui annonça que, compte tenu de la consignation du loyer à laquelle elle avait procédé à l'encontre de son bailleur actuel, elle n'aurait pas ce logement. Ce qui lui fut rapidement confirmé par le président de la coopérative incriminée en ces

termes: «Il [le comité de direction] a étudié votre candidature et devant des faits qui nous laissent très songeurs, nous ne pouvons donner suite à votre candidature.» Comment diable le président M. Briand, par ailleurs assesseur propriétaire en la commission de conciliation d'Yverdon-les-Bains (devant laquelle l'infortunée candidate avait passé deux fois) et gérant d'immeubles par le biais de sa fiduciaire, savait-il que la jeune maman n'hésitait pas à faire valoir ses droits? En quoi cette qualité pourrait-elle s'avérer dangereuse pour un bailleur honnête?

Nous préférons ne pas connaître la réponse à ces questions et souhaiter plein succès à cette locataire dans sa quête de logement. ■

André Guex

DAL, prochaine victime du frein à l'endettement?

La Constitution fédérale prévoit que la Confédération doit prendre en considération la situation et le rôle de la presse en tant que média. La loi sur La Poste contient quant à elle une disposition visant à maintenir une presse diversifiée et l'Ordonnance sur La Poste précise les modalités de cette aide à la presse. Le Conseil fédéral veut aujourd'hui modifier les conditions permettant de bénéficier de tarifs postaux préférentiels. Actuellement, les journaux et les périodiques qui ne poursuivent pas en priorité des buts commerciaux ou publicitaires, qui paraissent au moins une fois par trimestre, qui comprennent au moins 1000 abonnés et dont la part rédactionnelle est de 15% au moins bénéficient de ces avantages postaux. Le *Droit au logement* que vous tenez entre les mains appartient à ce cercle et peut ainsi vous être adressé gracieusement, votre abonnement étant inclus dans votre cotisation à l'ASLOCA. Le projet de révision du Conseil fédéral semble poursuivre, a priori, un but louable, celui de cesser de subventionner les titres à gros tirage en excluant de la manne postale fédérale les journaux de plus

de 300 000 exemplaires pour favoriser la presse régionale tirant à moins de 30 000 exemplaires. Mais le Conseil fédéral veut, et doit surtout, économiser. Suite à l'acceptation en votation populaire le 2 décembre 2001 de l'arrêté fédéral sur le frein à l'endettement, il a décidé de réduire d'au moins 20 millions de francs (soit environ d'un cinquième) les indemnités allouées à La Poste pour le service de transport des journaux et d'autres économies sont encore prévues, notamment au détriment de la presse régionale (!). Le projet de révision de l'Ordonnance sur La Poste veut augmenter la cadence de parution permettant de bénéficier de tarifs postaux moins élevés en la portant à une fois par semaine au minimum au lieu de quatre fois par an. 2800 publications, en particulier celles issues du monde associatif, seraient ainsi exclues de l'aide, dont *Droit au logement* qui paraît cinq fois par an. Si le Conseil fédéral devait maintenir son projet tel quel, soit si le DAL devait être posté au tarif commercial, la communication de l'ASLOCA avec ses membres serait sérieusement entravée.

Dans le cadre de sa réponse à la procédure de consultation,



(Photo: Keystone)

l'ASLOCA a invité le Conseil fédéral, plutôt qu'à agir sur le rythme de parution, à le faire sur la part rédactionnelle. Nous avons proposé de l'augmenter de 15% à 50%. Une telle mesure serait propre à garantir l'existence de la presse associative tout en excluant de l'aide financière fédérale celle qui engrange d'ores et déjà de substantielles recettes grâce à la publicité dont elle est largement dotée. ■

Valérie Garbani

ASLOCA-Broye vaudoise 20 ans d'enthousiasme

Dernière-née des sections de l'ASLOCA-Vaud, il faut reconnaître qu'elle n'est pas la dernière sur le plan des activités et de l'enthousiasme. En 1982, Anne-Lise Knoepfli et Monique Jeanmonod créent l'ASLOCA-Broye vaudoise; 20 ans plus tard, elles continuent à défendre bénévolement les locataires.

Durant plus d'une année sous la patience à toute épreuve de Ph. Nordmann, avocat, et de Ph. Bieler, pleines de motivation et de combativité, elles se rendaient, chaque lundi soir, à Moudon et à Payerne. Quelques mois plus tard, Suzanne Kuhn, d'Avenches, est venue en renfort. Puis, ce fut au tour de Jacqueline Denoréaz-Dhuib de rallier l'équipe.

De 1984 à 1990, Anne-Lise Knoepfli présida la section. Sa détermination porta ses fruits: des hommes vinrent renforcer le comité et le groupe de consultants. C'est aussi sous sa présidence que la commune de Lucens (seule commune à avoir répondu favorablement) a mis gratuitement à disposition, durant treize ans, un local pour nos consultations.

En 1990, elle a été nommée au poste d'administratrice du Fonds d'appui juridique puis, en 1995, juge au Tribunal des baux. Elle œuvra également pendant quatre ans à la commission de conciliation du district de Payerne.

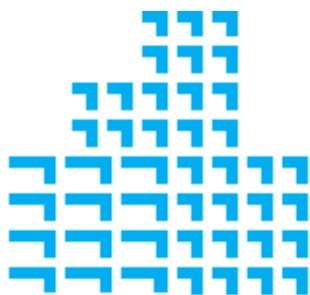
De 1991 à 1998, c'est Monique Jeanmonod, également assesseur à

la commission de conciliation du district de Moudon (depuis 18 ans), qui présida la section.

L'ASLOCA-Broye vaudoise ne cesse d'augmenter le nombre de ses membres. Depuis cinq ans, elle a un bureau permanent à Lucens, 10, route de Moudon, où chacun peut venir.

La section de l'ASLOCA-Broye vaudoise ne fonctionne qu'avec des bénévoles. Au nombre de dix, ils cumulent différentes fonctions, telles qu'assesseurs auprès des tribunaux et des commissions de conciliation ou consultants. ■

Véronique Najar-Giroud



ASLOCA Nos permanences à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9
Fax: 026 322.83.72

Consultations sur rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h à 17 h, mardi de 13 h 30 à 17 h et jeudi de 10 h à 11 h 30.

Fixation des rendez-vous: Lundi de 9 h à 12 h et jeudi de 9 h à 10 h 02 6 322 83 72.

Consultations sans rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

Cons. en langue allemande: chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h à 20 h.

Bulle: Centre médico-social, place de la Gare 5, 3^e étage, 1^{er} et 3^e lundis du mois dès 20 h.

Estavayer-le-Lac: Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

Romont: Café de l'Ange, 1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Rive

Adresse: 27, boulevard Helvétique (8^e étage), 1207 Genève
Tél. 022 737 21 21
Fax 022 737 21 35
Site internet asloca@aslocageneve.ch

ASLOCA-Voltaire

Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève
Tél. 022 716 18 00
Fax 0 716 18 05

Consultations aux deux agences: consultations de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h sur rendez-vous. En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1
Consultations en Ajoie:

Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy, tél. 032 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1.

Consultations sur rendez-vous 032 422 74 58 (répondeur automatique).

Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. 032 955 13 88 ou J. Mouche 032 484 90 09.

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtellary-Moutier

Secrétariat Case postale 8, 2740 Moutier. Tél. 032 493 42 27

Moutier: consultations au 6, passage de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous 032 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.

Saint-Imier: consultations les 2^e et dernier jeudis du mois dès 18h, sur rendez-vous 032 941 35 35.

ASLOCA-Bienne

Adresse: Case 6076, 2500 Bienne 6
Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3^e étage), Tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h sans rendez-vous.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: 108, rue Numa-Droz 2301 La Chaux-de-Fonds
Tél. 032 913 46 86
Fax 032 914 16 26

Neuchâtel:

Case 8, 2005 Neuchâtel
Tél. 032 724 54 24 Fax 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:

108, rue Numa-Droz
2301 La Chaux-de-Fonds

Tél. 032 913 46 86
Fax 032 914 16 26

Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

Secrétariat: 27, av. des Mayennets
Case 15, 1951 Sion

Tél. 027 322 92 49

Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. 027 322 92 49. Consultations: lundi de 14 h 30 à 17 h.

Martigny: consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 19 h à 20 h 30 027 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi de 19 h à 21 h 024 471 17 01. Adrien Morisod, 024 471 37 48.

Sierre: consultations au Café-bar Le Président, 1, route de Sion. Lundi de 18 h 30 à 20 h.

Viège: 1, Balfrinstrasse, 2^e étage, 1^{er} et 4^e mardis du mois de 17 h 30 à 19 h.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: 10, route de Moudon 1522 Lucens

Tél. 021 906 60 45

Fax 021 906 60 45

Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi et jeudi de 9 h à 11 h, mercredi de 14 h à 17 h.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne

Tél. 021 617 10 07

Fax 021 617 11 48

Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30 et vendredi de 10 h à 11 h 30.

ASLOCA-Montreux-Est vaudoise

Adresse: Case 1024, 1820 Montreux,

Aigle: consultations à l'Hôtel de Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur rendez-vous: 021 962 78 66.

Montreux: consultations uniquement sur rendez-vous au 021 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, 18, avenue des Alpes.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 24, 1110 Morges 1
Tél. 021 802 23 40

Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois

Adresse: Case 92

1401 Yverdon-les-Bains

Orbe: tél. 024 441 35 19 de 19 h à 20 h.

Yverdon: permanence téléphonique 024 423 69 74, fax 423 69 03.

Consultations: 8, rue des Pêcheurs

(Centre social). Toutes les consultations ont lieu sur rendez-vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: 13^a, Les Plantaz 1260 Nyon.

Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au 022 361 32 42. Consultations: 13^a, Les Plantaz (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: 31^b, rue de Lausanne 1020 Renens

Tél. 021 635 29 52

Consultations: lundi de 18 h à 20 h sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

ASLOCA-Rolle-Aubonne

Adresse: Case 201, 1180 Rolle

Rolle: lundi soir, mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h sur rendez-vous à prendre au 022 361 32 42.

Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. 021 808 54 17.

ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz

Adresse: Case 38, 1800 Vevey
tél. 021 922 79 62

fax 021 922 53 62

Consultations: 40, rue du Simplon, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne

Tél. 021 617 50 36

Fax 021 617 11 48

SUISSE

ASLOCA romande

p. a. Valérie Garbani

2, rue du Concert

Case 494, 2001 Neuchâtel

Tél. 032 724 63 23

Fax 032 721 46 18

E-mail: vgarbani@bluewin.ch

**Site internet
de l'ASLOCA**
www.asloca.ch



Avez-vous changé d'adresse?

Chère lectrice, cher lecteur,

Nous avons besoin de votre collaboration pour maintenir à jour le fichier des adresses du DAL. Nous vous remercions d'aviser votre section de tout changement d'adresse ou toute erreur dans l'adressage. Vous contribuerez ainsi à nous permettre de vous livrer le DAL dès sa parution et à réaliser des économies de frais postaux.

Nom:

Prénom:

Mon ancienne adresse :

Ma nouvelle adresse :

Je reçois plusieurs exemplaire du DAL

A retourner à votre section de l'ASLOCA. Merci!

**Le Droit au logement
paraît cinq fois par année**

Editeur:

ASLOCA

8, rue Jean-Jacques-Cart
1006 Lausanne 1

Diffusion:

Membres des sections
de l'ASLOCA romande
et abonnés

Abonnement simple:
Fr. 13.— par année

Rédacteur responsable:

Gérard Berger

case postale 3001

2303 La Chaux-de-Fonds 3

e-mail: abatech@bluewin.ch

Imprimerie

Atar Roto Presse SA,
Genève



Laurent Moutinot

Un logement social qui le reste

Laurent Moutinot, conseiller d'Etat genevois, chargé du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL): «La réorientation de la politique sociale du logement que je propose est importante»

16

Droit au logement n° 155

Juillet 2002

Le Conseil d'Etat genevois, sur votre proposition, a mis en consultation un projet de modification de la constitution cantonale qui prévoit que l'Etat et les communes favorisent la constitution d'un parc de logements sociaux, qui restent sociaux sans limite de temps (logements sociaux pérennes) et doit représenter 20% du nombre total de logements locatifs. Quels sont les défauts du système actuel?

Laurent Moutinot: «Il faut dire que le système HLM (habitation à loyer modéré) a rendu d'immenses services pendant des décennies. Toutefois, il atteint maintenant ses limites: en effet, les baisses des subventions de l'Etat – et les hausses de loyers qui en résultent – ne sont supportables par les locataires que pour autant que leurs revenus augmentent dans la même proportion, ce qui n'est malheureusement plus le cas pour une partie de la population. D'autre part, les milieux immobiliers qui admettaient autrefois fort bien la nécessité de construire $\frac{2}{3}$ de logements sociaux – sachant qu'au terme des 20 ans de contrôle ils recouvreraient leur entière liberté – sont aujourd'hui axés sur le profit immédiat, notamment sur la vente en PPE. Enfin, l'Etat constate qu'il

verse des sommes importantes pour le logement social... dont le parc diminue comme une peau de chagrin et qu'il convient donc que l'aide étatique soit recentrée sur un logement social qui le reste!»

Etes-vous certain qu'il soit nécessaire de modifier la constitution? Le DAEL ne pourrait-il pas simplement donner systématiquement une priorité aux logements HBM (habitation bon marché) et délaisser la catégorie HLM?

LM: «La réorientation de la politique sociale du logement que je propose est importante et j'estime nécessaire à sa mise en œuvre qu'elle fasse l'objet d'un débat et d'une décision populaire. Même si depuis mon arrivée au Conseil d'Etat j'ai mis l'accent sur les HBM et les coopératives.»

Le Conseil d'Etat considère comme logements sociaux pérennes actuels les immeubles HBM, les immeubles de certaines coopératives et je pense les immeubles de communes ou de fondations communales? Combien de logements cela constitue-t-il actuellement et quel taux du parc locatif cantonal cela représente-t-il?

LM: «Les logements sociaux pérennes doivent répondre à quatre critères:

des loyers modérés; un mode d'attribution du logement en fonction du taux d'effort (rapport raisonnable entre le revenu du locataire et le montant du loyer); un mode d'attribution du logement en fonction du taux d'occupation (rapport rationnel entre le nombre de personnes et le nombre de pièces de l'appartement); et, enfin, que ces règles soient valables sans limitation de durée.

A l'heure actuelle, seules les HBM répondent de toute évidence à ces quatre critères.

Mais il existe certainement – le décompte précis n'a pas été fait – de nombreux autres logements, par exemple propriétés de communes ou d'institutions sans but lucratif qui répondent à ces critères, ou au moins à trois d'entre eux et qui pourraient être encouragés à se conformer aux quatre critères.»

Ne pensez-vous pas qu'il faudrait prévoir dans la constitution que ces logements locatifs sociaux pérennes (LLSP) soient soumis à un contrôle des loyers?

LM: «Il va de soi que l'application des critères – tant en ce qui concerne le montant des loyers que le taux d'effort ou le taux d'occupation – doit être garanti, et par conséquent contrôlé. Je n'ai pas d'objection à ce que cela soit précisé dans la constitution.»

Ne pensez-vous pas que le critère, selon lequel les loyers des logements locatifs sociaux pérennes doivent être «modérés» est trop vague et qu'il faudrait préciser le texte?

LM: «Le texte constitutionnel pose un principe. Il me paraît difficile de préciser davantage à ce niveau puisque les LLSP peuvent avoir des origines, des modes de financement différents, selon qu'il s'agit de logements anciens appartenant à une commune par exemple ou de logements récents construits par un investisseur privé qui accepte de soumettre ces logements au nouveau système.»

Quels sont les avantages que vous attendez des LLSP?

LM: «Principalement de disposer à Genève d'un socle permanent de logements bon marché. En second lieu d'être plus économe des deniers de l'Etat en évitant de subventionner des logements qui ne sont sociaux que pour quelques années. Enfin, de rassurer les milieux immobiliers qui rechignent aujourd'hui devant les contraintes du système HLM en fixant des objectifs clairs qui permettront, lorsque le socle permanent de 20% de logements sociaux sera constitué, de retrouver une plus grande marge de liberté.» ■

Propos recueillis par Nils de Dardel