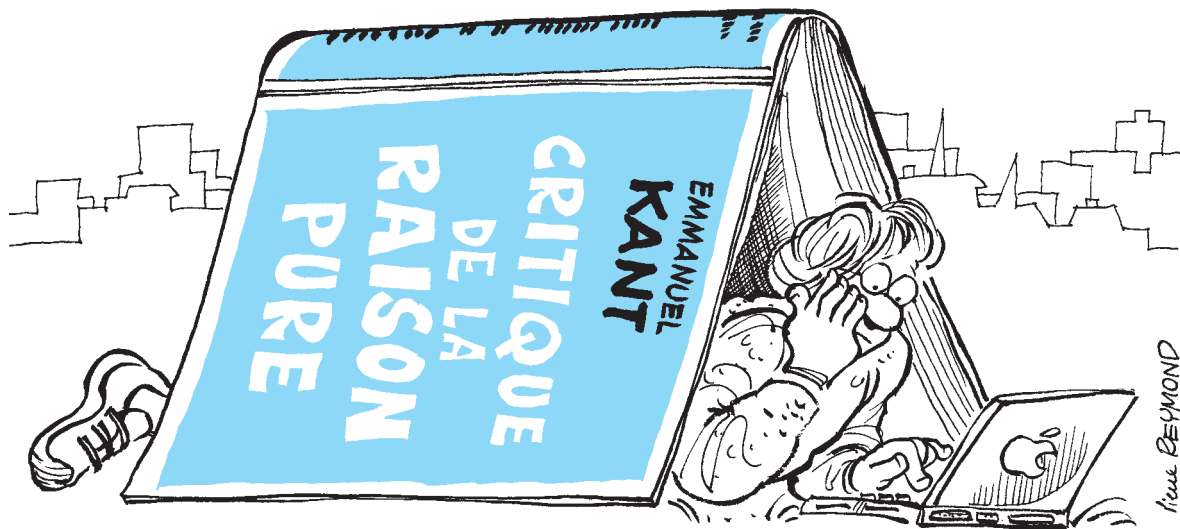




Logement universitaire La crise!

pages 8-10



René REYMOND

JAB
1006 Lausanne

Postcode 1

N° 167 / Octobre 2004
Tirage: 86 100

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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

Etrangers

Une intégration indispensable

pages 4-5



Coopératives d'habitation

Des logements à loyer modéré

pages 12-13

Vaud
**Moisissures:
un propriétaire
casque**
page 14

DE LA MONTGOLFIÈRE AU SABLIER...

« **L**a Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. » Cette citation n'est pas extraite d'un manifeste politique rédigé par des militants de la défense des locataires. C'est la teneur exacte de l'article 41 alinéa 1 lettre c de la Constitution fédérale. Le texte fondamental qui doit conduire la politique de nos autorités.

Sur la base de cet engagement inscrit dans la charte fondamentale et du droit au logement figurant dans nombre de constitutions cantonales, la crise du logement ne devrait être qu'une hypothèse de travail et non la dure réalité qu'affrontent des secteurs importants et croissants de la population.

Rien n'y fait. Le manque de logements et singulièrement de logements bon marché est bien plus un mal chronique qu'une crise, que l'on imagine toujours passagère. Le taux de vacance s'est établi à 0,91 % au 1er juin 2004. Il s'élevait à 1,85 % en 1998.

Paradoxalement, et malgré l'évidence des chiffres, la Confédération et les cantons réduisent, gèlent ou suppriment l'aide à la construction de logements. Or, la demande de logements sociaux et bon marché n'aura jamais été aussi nécessaire et cela même si l'offre de logements devait reprendre.

En effet, loin est le temps des 30 glorieuses du siècle dernier au cours desquelles l'ascension sociale, l'amélioration des conditions de vie et la lutte contre la pauvreté, constituaient autant de perspectives impliquant l'ensemble de la société. Bien au contraire, au début de ce siècle, de larges secteurs des classes moyennes se bat-

tent pour le maintien de leur niveau de vie et contre le basculement dans l'indigence. Une population toujours plus importante ne sait plus comment sortir de sa condition, telle les *working poors*, en raison de la précarité de leur emploi, de leur état de santé ou d'une rupture familiale. Pour reprendre l'expression d'un sociologue français, nous sommes passés d'une société de type « montgolfière », où toute la population était tirée vers le haut, à une société de type « sablier », qui aspire inexorablement vers le bas un nombre croissant de ses membres.

Le logement social n'est donc plus un logement « de passage » ou « de transition » correspondant à une phase précise de la vie personnelle, familiale ou professionnelle, voire à une période de crise économique. Il est de toute évidence de plus en plus la seule solution définitive de logement pour un nombre croissant de locataires qui n'ont plus accès au marché libre.

Il est donc urgent de maintenir l'effort en faveur du logement social et de l'orienter prioritairement en faveur des couches les plus pauvres. Là où l'effort a été stoppé ou supprimé, il est nécessaire de le relancer sous quelque forme que ce soit: mise à disposition de terrains, dotations financières à la construction, programmes de soutien aux coopératives, rachat d'immeubles vendus aux enchères, etc.

Aujourd'hui, refuser de financer ou de soutenir le logement social, c'est consciemment participer au renforcement de la fracture sociale. C'est aussi pour la Confédération et les cantons concernés, mais surtout pour les responsables politiques, manquer à l'engagement constitutionnel. ■

Toujours possible!



(Dessin: Pellet)

30 septembre au plus tard (c'est effectivement la date de réception par le bailleur qui fait foi, et non celle d'envoi, même par lettre signature).

Votre bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour se déterminer.

> S'il répond négativement, le locataire doit saisir l'autorité de conciliation d'une demande de baisse de loyer, dans un délai de 30 jours dès réception du refus.

> Si le bailleur ne répond pas, il convient également que le locataire saisisse l'autorité de conciliation, au plus tard 60 jours après avoir formulé sa requête au bailleur.

> Il faut veiller à respecter strictement ces délais.

Bien entendu, tous les loyers ne peuvent pas être baissés. Les propriétaires disposent de plusieurs moyens de défense, qu'il n'est pas possible d'énumérer ici.

Pour cette raison, nous recommandons une nouvelle fois aux locataires de consulter l'ASLOCA et ce immédiatement après avoir reçu une réponse négative du bailleur.

De même, certains loyers ne sont pas fixés en fonction des taux hypothécaires, par exemple les loyers indexés à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (inflation, mais seulement à l'intérieur du bail de 5 ans minimum) ou les loyers subventionnés et contrôlés par un canton ou la Confédération.

Enfin, les locataires prendront conseil auprès de l'ASLOCA, lorsque le bailleur n'accepte que partiellement de baisser le loyer, et ce afin de vérifier si la baisse proposée est correcte. ■

François Zutter

Il n'est pas inutile de rappeler qu'un locataire peut demander une baisse de loyer pour le prochain terme de résiliation de son bail, s'il l'estime abusif. La loi pose comme préalable, que le loyer actuel procure au bailleur un rendement excessif à cause d'une « notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais » (art. 270a al. 1 du Code des obligations). En clair, cela signifie que le taux hypothécaire de référence doit avoir baissé depuis la dernière fixation du loyer.

A la lumière des débats politiques qui ont eu lieu ces dernières années, on aurait pu croire que le taux hypothécaire ne jouait plus aucun rôle dans la fixation des loyers. Idée erronée! En effet, le peuple suisse a rejeté aussi bien l'initiative de l'ASLOCA – qui demandait le lissage du taux hypothécaire – que le contreprojet indirect du Conseil fédéral, qui voulait supprimer le lien entre le taux hypothécaire et les loyers.

En définitive, la loi reste inchangée depuis 1990 et le taux hypothécaire sert encore à la fixation des loyers.

Taux très bas

Actuellement, le taux hypothécaire est toujours très bas,

soit 3,25% dans tous les cantons romands, sauf le Jura, pour lequel le taux hypothécaire de référence s'élève à 3,5%. Cela étant, l'on se souvient que les taux hypothécaires étaient à leur apogée en 1992 lorsqu'ils s'élevaient à 7%. Depuis, ces taux ont constamment diminué, ce qui n'a bien entendu pas été le cas des loyers. Dès lors, si vous n'avez jamais bénéficié d'une baisse de loyer et si votre loyer a été fixé, pour la dernière fois, entre 1992 et 2002, vous pouvez envisager sérieusement de demander une baisse de loyer, pour le prochain terme de votre contrat. Cela dit, chaque cas étant différent, il est judicieux de consulter votre section locale de l'ASLOCA.

Marche à suivre

Dans tous les cas, il faut savoir que:

> Toute demande de baisse de loyer doit être adressée par écrit à son bailleur, pour le prochain terme de résiliation du bail, en respectant le préavis de résiliation.

Ainsi, par exemple, si le terme du contrat est le 31 décembre de chaque année et que le préavis de résiliation est de 3 mois, la demande de baisse de loyer doit parvenir au bailleur le

Payez-vous trop cher votre loyer? Le taux hypothécaire sert toujours de référence. Faites valoir vos droits!

Etrangers

Intégration indispensable

Le nombre d'étrangers en Suisse s'élève à 1 501 000 habitants. En d'autres termes, un habitant sur cinq est étranger. Cependant, la répartition géographique de la communauté étrangère, ou plus précisément des communautés étrangères, est loin d'être uniforme. Les disparités sont importantes, que ce soit au niveau du pays, des cantons, des communes, des quartiers ou même des immeubles. Ainsi, si les enjeux de l'intégration des étrangers sont communs à toute la Suisse, ils se présentent de manières diverses selon où l'on se trouve.

Certains chiffres illustrent bien ces propos. Il ressort du dernier recensement fédéral de la population que 41 % des étrangers sont domiciliés dans trois cantons, Berne, Vaud et Zurich, alors que ces cantons représentent uniquement 31,6 % de la population résidente en Suisse. Toutefois, c'est le canton de Genève qui accueille proportionnellement le plus d'étrangers avec un taux de 37,9%. A l'opposé, Uri en accueille seulement 2859, ce qui représente 8 % de sa population.

Perceptions différentes

Au-delà de cette concentration dans certains cantons, la répartition des étrangers par nationalité laisse apparaître une réalité très diversifiée: 84 % des 70 452 Français et 63 % des 162 098 Portugais vivent en Suisse romande, alors que 89 % des 141 049 Allemands, 90 % des 83 325 Turcs et 83 % des 370 285 ressortissants des pays issus de l'ex-Yougoslavie vivent en Suisse allemande. Il est donc évident que la perception de la présence des migrants ne peut

être la même d'un côté et de l'autre de la Sarine.

Cette différenciation existe aussi au niveau des communes et des villes. Parmi les villes de plus de 30 000 habitants, Genève, Lausanne et Neuchâtel accueillent respectivement 43,6%, 36,2% et 31,6% d'étrangers, alors qu'à l'opposé Thonon ou Köniz affichent une présence d'étrangers très faible: 12% et 13,6%. Par ailleurs, même si le phénomène n'a pas l'ampleur connue dans d'autres pays, on assiste à une progression de la ségrégation de la population étrangère et indigène. Selon une étude menée en 2004, la ségrégation – c'est-à-dire la concentration séparée des populations suisses et étrangères – serait la plus forte dans l'agglomération de Fribourg et la plus faible à Zoug.

Eviter les ghettos

D'autres chiffres montrent encore que, dans certains quartiers, le nombre d'étrangers est très élevé et que la population étrangère se concentre dans certains immeubles. C'est le cas à Renens (VD) où plus d'un tiers des grands immeubles (de 20 logements et plus) est occupé par plus de 60 % de ménages étrangers. La part d'immeubles ayant un tel taux de ménages étrangers dépasse 20 % à Vernier (GE) ou à Vevey (VD). Or, seuls 3% de la population suisse vivent dans ces grands immeubles. Enfin, les cinq grandes agglomérations suisses (Zurich, Bâle, Genève, Berne, Lausanne) aspirent le quart de la population nouvelle arrivant de l'étranger.

Ces données, mises en relation avec le déplacement des classes dirigeantes et aisées du centre des agglomérations vers les espaces extérieurs aux zones urbaines, et celui des ouvriers et travailleurs non qualifiés, aux revenus nettement plus bas,

vers les quartiers suburbains, font clairement ressortir le phénomène de concentration de la population étrangère et de segmentation sociale des agglomérations. Il s'agit là d'un enjeu majeur auquel doivent faire face les autorités, mais aussi toutes les organisations sociales d'un développement social harmonieux.

Les politiques publiques de construction de logements, de rénovation des immeubles et des loyers, comme l'attribution des appartements, doivent donc résolument être des instruments destinés à éviter la ghettoïsation des villes, garantir la mixité sociale et promouvoir une intégration des habitants.

Plus de 90 % de locataires

Sous l'angle de la défense des locataires, il faut relever que si la population en Suisse est locataire à raison de 64%, ce taux s'élève à 91% pour la population étrangère résidente. Cette différence peut s'expliquer certainement par des revenus globalement plus bas, qui rendent plus difficile l'accès à la propriété, mais aussi par la durée du séjour en Suisse ou le projet de retour au pays que nombre de migrants nourrissent pendant des années.

En outre, les locataires étrangers connaissent mal leurs droits ou renoncent à saisir les instances judiciaires. Cela résulte notamment de la mauvaise maîtrise de la langue, de la méconnaissance des institutions de défense de leurs droits telle l'ASLOCA, de la peur de conflits avec les bailleurs et les régisseurs, comme d'un rapport au logement différent du fait qu'ils proviennent pour la plupart de pays où les habitants sont majoritairement propriétaires. Ce dernier élément incite certai-

En Suisse, un habitant sur cinq est étranger. Soucieuse de contribuer à un développement social harmonieux, l'ASLOCA s'engage dans le dossier « habitat et intégration » qui sera notamment traité à la Journée nationale de la Commission fédérale des étrangers, le 11 novembre 2004 à Berne.



nement ces locataires à être moins exigeants à l'égard du bailleur en matière de défauts et à entretenir, parfois à grands frais, eux-mêmes les logements.

Des régisseurs peu scrupuleux

Il n'est pas rare de constater en Suisse romande, comme cela a été établi à Zurich dans le cadre d'un programme intitulé «Egalité des chances», que des régisseurs peu scrupuleux recherchent en priorité des locataires étrangers, certes solvables mais à statut précaire, en raison de «l'avantage concurrentiel» qu'ils représentent par rapport aux locataires suisses : prétentions et nombre de litiges inférieurs. Cette situation aboutit aussi à des loyers plus élevés pour les étrangers.

Les cas concrets de discrimination touchent tant l'ouvrier portugais que le cadre d'entreprise canadien. L'un et l'autre peuvent se faire piéger par des

bailleurs. La conclusion de contrats de durée déterminée permettant de majorer massivement le loyer à la reconduction du contrat, la fixation de loyers initiaux totalement disproportionnés, les calculs inexacts de charges annexes ou encore la non-restitution des garanties de loyer, apparaissent souvent, lors de nos consultations, comme des actes discriminatoires.

Au-delà des litiges avec les bailleurs, il arrive aussi, assez fréquemment, que des conflits naissent entre locataires en raison d'incompréhensions sur le mode de vie et sur leur relation à l'autre. Ces conflits nous laissent souvent désemparés car difficiles à aborder et surtout parce qu'ils mettent face à face deux de nos membres.

L'ASLOCA, partie prenante

Il est donc aussi de la responsabilité de l'ASLOCA de se saisir et de traiter la problématique

de l'intégration des étrangers dans son action en faveur des locataires et de promouvoir la connaissance par ceux-ci de leurs droits. Une telle approche réduit les risques d'exclusion des membres les plus fragiles de la société et renforce la défense de l'ensemble des locataires.

Il est donc important que nos consultants, mais aussi nombre de membres des comités des sections, participent à la Journée nationale de la Commission fédérale des étrangers qui aura lieu le jeudi 11 novembre 2004 à Berne et qui sera justement consacrée au sujet «Intégration et habitat».

Cette journée traitera deux thèmes majeurs : d'une part, celui de l'intégration sous le titre «Faciliter la cohabitation» et, d'autre part, celui des moyens d'interventions sous le chapitre «Eliminer les obstacles juridiques et urbanistiques à l'intégration».

Pour les participants, ce sera l'occasion de découvrir les dernières analyses en matière d'intégration et d'exclusion dans la ville, de prendre connaissance d'expériences concrètes de promotion de l'intégration en Suisse allemande et surtout de se documenter sur les possibilités légales d'intervention sous l'angle du droit de l'aménagement du territoire, du droit du bail et du droit des étrangers.

Nous ne pouvons que vous inviter à participer nombreux à cette journée. ■

Carlo Sommaruga

Pour le programme détaillé et les informations pratiques, s'adresser à la Commission fédérale des étrangers (tél. 031 325 91 16; fax 031 325 80 21). Consulter le site www.eka-cfe.ch

Talon d'inscription

Je m'inscris à la Journée de la Commission fédérale des étrangers «Intégration et habitat», le 11.11.04

Prénom et nom

Organisation

Rue

NPA Lieu.....

E-mail

Frais d'inscription: 50 francs. Un bulletin de versement sera adressé aux personnes inscrites.

Bulletin à renvoyer jusqu'au 2 novembre 2004 au secrétariat CFE, Quellenweg 9, 3003 Bern Wabern, ou inscription par courrier électronique: eka-cfe@imes.admin.ch

Une majorité de requêtes romandes

Selon les statistiques de l'Office fédéral du logement, les demandes déposées auprès des autorités de conciliation, pour l'ensemble de la Suisse, ont été légèrement moins nombreuses qu'au cours du semestre précédent, soit 14 887 pour le premier semestre 2004 contre 15 954 pour le deuxième semestre 2003.

Plus de la moitié de ces nouvelles demandes ont été déposées dans les cantons de Suisse romande, y compris celui de Berne (les statistiques ne font pas la différence entre les parties francophones et alémaniques des cantons bilingues).

Pas de conclusions hâtives, quoique...

Ces chiffres révèlent que les Romands ont beaucoup plus recours aux autorités de conciliation que les Suisses allemands. Il n'est toutefois pas possible d'en tirer des conclusions, puisque ces différences peuvent provenir, soit du fait que les bailleurs romands commettent plus d'abus, soit que les locataires romands osent davantage se défendre, soit que les locataires alémaniques trouvent des solutions à l'amiable avec leur bailleur, en dehors des autorités de conciliation...

Cependant, il est intéressant de noter que l'on retrouve, grosso modo, cette proportion dans les litiges pour lesquels il est obligatoire de saisir la Commission de conciliation, à savoir pour contester le loyer initial ou une augmentation de loyer, ou pour contester un congé.

Contestations du loyer initial: phénomène romand

Il est par ailleurs ahurissant de constater que la quasi-totalité des contestations du loyer initial se déroulent en Suisse romande, puisque sur 245 affaires, seules 7 concernent le canton de Berne, 7 également celui de Zurich et 1 seule Bâle-Ville! Cette situation s'explique, en partie, par le fait que ces cantons alémaniques ne connaissent pas l'usage obligatoire de la formule officielle au changement de locataire, informant celui-ci du montant payé par le précédent locataire et de son droit de contester le loyer initial. En effet, au 1^{er} janvier 2004, seuls les cantons de Vaud, Neuchâtel, Genève, Fribourg,

Uri, Nidwald et Zoug connaissent ce formulaire obligatoire.

Bien entendu, le droit de contester le loyer initial dans un délai de 30 jours dès réception de la chose louée, existe dans toute la Suisse, mais seuls les locataires de ces derniers cantons sont dûment informés de leur droit.

Il est par ailleurs inquiétant de constater que les litiges relatifs aux congés augmentent et concernent maintenant près de 3000 affaires sur les quelque 8000 liquidées par les autorités de conciliation.

Un taux de conciliations appréciable

De manière générale, en Suisse, la moitié des cas traités par les autorités de conciliation se terminent soit par une conciliation, soit par une décision.

Le taux de conciliations des affaires traitées pour les cantons romands est relevé dans le tableau ci-dessous:

Canton	Conciliations en %
BE	43,83
FR	73,25
VD	37,71
VS	67,77
NE	53,05
GE	30,45
JU	45,12
Total CH	43,38

Ces chiffres peuvent être considérés comme satisfaisants, puisqu'ils signifient que dans près de la moitié des litiges portés devant les autorités de conciliation, le locataire trouve un arrangement avec son bailleur.

Il ne faut donc pas craindre de saisir l'autorité de conciliation pour faire valoir ses droits, ce d'autant plus que la loi, dans ce cas, protège expressément les locataires contre un congé de la part de leur bailleur. ■

L'Office fédéral du logement vient de publier les statistiques concernant l'activité des autorités de conciliation en matière de bail à loyer au cours du premier semestre 2004. Principaux chiffres.

Incursion dans le nord

En Suède, les loyers se négocient



(Photo: IUT (International Union of Tenants))

En Suède, 90 % des loyers sont le fruit de négociations collectives menées chaque année par l'Association suédoise des locataires avec les bailleurs publics et privés.

La procédure pour fixer les loyers se déroule en deux temps : le premier round a lieu avec les pouvoirs publics, détenteurs d'immeubles locatifs. Ceux-ci sont gérés sans objectif de profit. Les loyers sont donc négociés sur la base des coûts effectifs (construction et exploitation de l'immeuble). Sur 1,6 million de logements locatifs en Suède, 860 000 sont en mains publiques, autant de loyers sont par conséquent calculés selon les coûts.

Le deuxième round de négociations est mené avec les bailleurs privés et se fonde sur les résultats obtenus lors du premier. Les loyers des immeubles en mains privées sont fixés sur la base des loyers pratiqués par les bailleurs publics, selon des critères comparatifs : la surface, le standard et l'année de construction de l'immeuble. Le critère de la situation, par exemple en centre urbain ou en région périphérique, n'est pas pris en considération.

Équitables

La méthode suédoise ne produit pas pour autant des loyers uniformisés. Les loyers sont plus élevés dans les immeubles récents que dans les plus anciens, les coûts de construction ayant sensiblement augmenté depuis 10 ou 15 ans. Si le prix moyen d'un appartement à Stockholm de 75 m² avec 2 ou 3 pièces est de 850 francs suisses par mois (y compris le chauffage, l'eau chaude et la collecte des déchets), il peut varier entre 735

et 1400 francs environ en fonction de l'année de construction du bâtiment. Une comparaison avec la Suisse reste difficile, puisque les salaires réels en Suède sont sensiblement moins élevés (mais aussi plus uniformes). L'Etat social y est, par contre, plus développé.

Le système ménage les principes de transparence du prix des loyers et d'équité entre locataires d'un même immeuble ou locataires de logements comparables.

100 ans de lutte

La position de force occupée aujourd'hui par l'Association suédoise des locataires est le résultat de sa longue histoire et du contexte socio-politique dans lequel elle a évolué. La première association de locataires a été créée en 1899 déjà, tandis que l'Association suédoise a été fondée en 1923. Quant à la première procédure de négociation de loyer, elle a été menée en 1933. Une tradition d'égalité matérielle, sans différences spectaculaires de niveau de vie, et l'essor de la social-démocratie tout au long du XX^e siècle, ont favorisé l'émergence d'un mouvement puissant, devenu le lobby incontournable des locataires en matière de politique du logement. Le rôle joué par l'Association suédoise des locataires dans les négociations pour la fixation des loyers est réglementé depuis 1978 dans un texte de loi, le «Rent Negotiation Act». Ces négociations profitent à tous les

locataires, y compris à ceux qui ne sont pas membres de l'association. Ceux-ci versent cependant une contribution financière s'ils bénéficient d'un loyer négocié. Chaque locataire est toutefois libre de sortir du processus de négociation et de conclure un loyer directement avec le bailleur.

Offres discount

En plus d'un loyer négocié, les membres de l'Association suédoise des locataires bénéficient d'une série de prestations classiques comme les conseils en matière de logement, l'assistance aux états des lieux, l'assistance juridique devant les tribunaux en cas de litige avec le bailleur.

Moins classique : les membres profitent aussi de toute une série d'offres à prix réduits auprès de compagnies d'aviation, d'agences de voyages, de cabinets juridiques, de sociétés d'assurances, de sociétés d'accès Internet. Avec un taux d'adhésion de 38 % sur l'ensemble des locataires du pays, l'Association suédoise des locataires est en bonne position pour obtenir ce type d'avantages pour ses membres. Et pour elle, c'est un bon argument pour séduire de nouveaux adhérents. L'acquisition de nouveaux membres est d'ailleurs confiée à des démarcheurs professionnels payés à la commission. Et ça marche très fort ! Qui s'en étonnera ? ■

Anne-Marie Krauss

Plus d'informations : <http://www.iut.nu>

Viens chez moi,



(photos : Bertrand Cottet)

La crise du logement frappe de plein fouet les étudiants.

Extrêmement grave à Genève, la situation se révèle toutefois moins tendue dans les autres villes universitaires.

Alors que la colocation, par la force des choses, rencontre de plus en plus d'adeptes.

Tour d'horizon.

8

Droit au logement n° 167

Octobre 2004

« Finalement j'ai eu de la chance mais ça n'a pas été facile. » Claudine, 19 ans, est soulagée. Inscrite en géologie à l'Université de Lausanne, la Jurassienne vient de trouver, après plusieurs mois de recherche, un appartement en colocation. « J'ai entamé les démarches en avril. Bien trop tard ! » admet l'étudiante qui, en raison de son budget limité, a dû de surcroît sélectionner les annonces. « Je me suis uniquement intéressée aux offres inférieures à 500 francs. Plutôt rares, la majorité oscillant entre 600 et 700 francs. Mais mes parents n'auraient pu assumer un loyer plus élevé. » Aux critères financiers se sont encore greffés des impératifs « santé » : « Par bonheur, je vais partager un espace avec un non-fumeur. Je souffre d'asthme. Cet élément a aussi joué un rôle dans mes démarches. » L'idée de vivre sous le même toit qu'une autre personne n'inquiète pas Claudine. « Je ne souhaitais pas demeurer seule. Et puis, je suis habituée. J'ai un frère à la maison. » Quoi qu'il en soit, la future géologue estime l'offre en matière de logement

universitaire largement insuffisante. « Tous mes amis étudiants rencontrent le même problème. »

Lausanne:

«Ni panique, ni rigolade!»

« Un nouveau foyer pouvant accueillir 250 étudiants a été ouvert. Nous disposons au total de 1500 habitations universitaires (ndlr : l'Uni et l'EPFL enregistrent près de 16 500 étudiants). Mais il est vrai que, pour décrocher une chambre, il faut s'y prendre quasi une année à l'avance. » Collaborateur au service du travail et logement à l'Université de Lausanne, Patrick Vulliamy reçoit encore de nombreux appels au secours d'étudiants sans toit. Il tempère toutefois la situation. « Ce n'est ni la panique ni la rigolade! La crise se révèle moins aiguë que l'année dernière. Et il nous reste encore une centaine de places vacantes chez l'habitant ou en colocation, sur un total de quelque 600 offres dans cette catégorie. » Quant au

prix, il varie entre 300 et 600 francs pour une chambre en foyer et 480 et 500 francs pour un appartement partagé. « Il faut aussi analyser la situation en miroir avec ce que cherche l'étudiant. S'il mise sur un deux pièces au prix de 200 francs par mois, nous n'avons évidemment rien à proposer. » En revanche, Patrick Vulliamy estime encore possible, à Lausanne, d'opter dans un premier temps pour une solution insatisfaisante et de poursuivre les démarches une fois sur place.

Neuchâtel:

«Pas d'étudiants sous les ponts»

« Nous n'avons, à Neuchâtel, encore jamais vu d'étudiants dormir sous les ponts », plaisante Alain Bochud, gérant de la Cité universitaire. « Mais quelques habitations supplémentaires seraient bienvenues. » Exploitant un parc de 159 chambres – dont 15 % réservées à des étudiants étrangers dans le cadre du programme

j'habite chez une copine



« Erasmus » – Neuchâtel n'affronte pas de véritable crise même si, en période de rentrée, la situation se révèle toujours un peu plus crispée. « Nous comptons encore une bonne dizaine d'étudiants sur liste d'attente mais, d'ici à quelques semaines, tout rentrera dans l'ordre. Nous sommes un peu la première bouée de secours », note Alain Bochud, précisant qu'une bourse aux logements chez les particuliers a été mise en place. La ville serait-elle alors privilégiée ? « Non ! Comparé à d'autres, notre campus est bien moins grand – environ 2500 étudiants. En d'autres termes, nos soucis sont proportionnels. » Le prix des chambres en foyer se situe entre 240 et 320 francs par mois ; chez un privé il faut compter 450 à 500 francs. « Aujourd'hui cependant, les étudiants privilégient la colocation, non seulement par nécessité mais aussi par choix. Les temps changent... »

Fribourg: il suffit de quitter le centre

Les 1200 chambres – dont 500 en foyer et 700 en appartements

locatifs – de l'Université de Fribourg ont, elles aussi, toutes trouvé preneur. Felix Kaufman, directeur de la régie estudiantine, n'estime pas pour autant la situation tendue, même si les 87 chambres supplémentaires mises à disposition cette année ont été louées en une semaine ! « Si on analyse la situation à la lumière de ce qui se passe dans d'autres villes universitaires, nous ne pouvons pas parler de pénurie. » Selon Félix Kaufman, l'agglomération fribourgeoise offre par ailleurs plusieurs logements susceptibles de convenir, sous réserve que les intéressés consentent à faire une dizaine de minutes en bus. « L'étudiant peut aussi accepter provisoirement une habitation qui ne correspond pas à son idéal et poursuivre ses recherches lorsqu'il est installé. » Guère prisée des jeunes, la chambre d'hôte ne représente en revanche que 3 % des solutions adoptées, selon un sondage effectué en 2001. « La plupart des étudiants – environ 10 000 dont quelque 8500 Confédérés et étrangers – se logent sur le marché privé et partagent des

appartements. Les loyers se révèlent alors relativement similaires à ceux pratiqués dans les foyers, en moyenne 380 francs par mois la chambre. » Mais dans ce dernier cas, il est impératif de s'y intéresser des mois à l'avance. « Les inscriptions sont généralement prises un an avant la rentrée. »

Berne: sous contrôle

Enfin, à Berne – qui accueille quelque 10 000 étudiants – la situation semble sous contrôle avec plus de 100 habitations encore disponibles sur un millier et une quarantaine d'offres tombant chaque semaine. « Si les exigences ne sont pas trop élevées, on peut estimer que les conditions de logement sont relativement bonnes », note un responsable du service. De quoi rendre jaloux les autres cités universitaires, Genève en tête de liste. ■

Sonya Mermoud

Genève: prix palace pour cages à lapin...

« C'est un scandale. Les loyers sont bien trop chers. » Inscrite à l'Institut européen, Juliette ne mâche pas ses mots pour évoquer la crise du logement qui frappe Genève. Rien d'étonnant ! La licenciée en lettres a « galéré » plusieurs mois avant de trouver une habitation : un deux pièces de 38 m², situé à 20 minutes du centre ville en bus, et coûtant 890 francs par mois. « J'ai signé le contrat en désespoir de cause », relève, de la lassitude dans la voix, la jeune fille qui s'est intéressée à une soixantaine d'offres avant que ne se présente cette solution. « A ce stade, on ne réfléchit plus vraiment. Surtout quand on a vu des

cages à lapin de 20 m² à des prix exorbitants. » Partie un an en ex-Union soviétique pour effectuer son mémoire, l'universitaire regrette amèrement de s'être séparée de son ancien deux pièces qu'elle payait alors 760 francs. « Jamais je n'aurais dû agir de la sorte mais je croyais pouvoir trouver mieux... » D'un point de vue financier, Juliette espère décrocher une bourse et trouver des missions de travail temporaire faisant appel à sa connaissance du russe. Le bail a pu être pris grâce aux fiches de salaire de son père. « Sans cela, inutile d'imaginer louer quoi que ce soit. Les régies privilégient les personnes qui travaillent »,

s'indigne l'universitaire qui, à 25 ans, n'a plus envie d'exploiter la formule « colocation ». « Aujourd'hui, je souhaite vivre tranquille chez moi. » Un désir qui, en soi, n'a rien d'ex-

traordinaire, sauf qu'il s'exprime dans un contexte où la normalité ne semble depuis longtemps plus de mise.

Voir aussi en page 10

SM

EN QUÊTE DE TOITS !
PENSEZ À LOGER UN-E ÉTUDIANT-E DE L'UNIVERSITÉ DE GENÈVE

...JE CHERCHE UN 'CHÈRE MAI'...
...VOUS N'AURIEZ PAS ÇA, CHEZ VOUS ?...

PLUSIEURS CENTAINES D'ENTRE EUX SONT ENCORE SANS LOGEMENT. AIDEZ-NOUS EN ACCUEILLANT UN ÉTUDIANT-E DE L'UNIVERSITÉ DE GENÈVE SEMESTRE OU DEUX, DANS UNE CHAMBRE, UN STUDIO OU UN APPARTEMENT MEUBLÉ, À UN PRIX RAISONNABLE. N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER LE BUREAU DES LOGEMENTS DE L'UNIVERSITÉ QUI RÉPONDRÀ À TOUTES VOS QUESTIONS.

TÉL : 022 549 72 20 hablog@unige.ch www.unige.ch/dsae/hablog

Université de Genève

Contrainte de crier sur les toits...



(DR)

Recteur de l'Université de Genève, André Hurst commente la situation prévalant dans la ville du bout du lac. La pire !

310 appartements à peine : le nombre de logements vacants à Genève – représentant le taux le plus bas jamais enregistré, soit 0,15 % – a de quoi décourager les étudiants n'ayant pas encore trouvé de solutions en cette rentrée académique. Jamais le canton n'a eu à affronter pareille crise alors même que le nombre de jeunes désireux de poursuivre leurs études dans la ville du bout du lac ne cesse de croître. L'année scolaire 2003-2004 a réuni 14 620 étudiants dont 5592 étrangers. Le nombre de logements gérés directement par l'Université s'élève pour sa part à 492. Malgré l'extension de l'offre – 226 habitations supplémentaires créées ces dernières années – la situation demeure extrêmement tendue. « Il manque encore 600 chambres », déplore André Hurst, toutefois satisfait des premiers résultats de la campagne « En quête de toiTs ». Une action invitant la population à faire preuve de bienveillance et de solidarité en mettant à disposition d'éventuelles habitations vacantes.

Combien d'étudiants ont pu être logés grâce à la campagne ?

Nous avons trouvé près de 400 chambres. Un véritable

succès qui n'est pas étranger au soutien des médias. Parmi les personnes qui se sont annoncées pour loger les étudiants, il faut aussi mentionner la participation de membres de l'Université du troisième âge. Les enfants et petits-enfants ayant déserté leur logement, bon nombre d'entre eux ont accepté d'accueillir un étudiant. Autre jolie anecdote: un home pour personnes âgées a mis à disposition des habitations moyennant quelques prestations des jeunes locataires : transports, petits services, etc.

D'autres mesures ont-elles été prises ?

Oui, plusieurs. Nous avons créé une bourse aux logements, mis à disposition 14 chambres supplémentaires aménagées dans d'anciens laboratoires de sciences, débloqué des fonds (subvention de 50 000 francs) pour les étudiants « mobilité » demeurant entre 3 mois et une année à Genève... Mais toutes ces mesures, provisoires, ne suffisent pas. Nous ne pouvons continuer de la sorte d'année en année.

Est-ce vraiment le rôle de l'Université de pallier la crise du logement universitaire ?

Qui le fera sinon ? Le problème frappe l'ensemble de la population et c'est aux autorités de s'en saisir. Mais, de notre côté, nous avons une responsabilité morale envers nos étudiants. Nous souhaitons qu'ils puissent se consacrer à leurs études dans de bonnes conditions. Genève enregistre le record mondial d'universitaires étrangers : 40 % représentant 166 nationalités dont une moitié d'enfants d'étrangers habitant le canton. Quant aux autres, ils joueront, de retour chez eux, le rôle d'ambassa-

deurs de notre pays. Il est important qu'ils soient bien reçus. Il en va de la renommée de Genève qui peut s'enorgueillir d'avoir compté parmi ses étudiants, et pour n'en citer qu'un des plus célèbres, Kofi Annan. Parallèlement, des jeunes Suisses partent aussi se former hors frontières. L'accueil qu'on leur réserve fait écho à ce que nous, nous offrons.

L'Université de Genève est-elle victime de son succès ?

Oui, mais pas seulement elle, aussi ses homologues suisses. Les universités de notre pays bénéficient d'un label qualité au plan international. Leur efficacité dans le domaine de la recherche jouit d'une large reconnaissance et a notamment fait l'objet d'un article élogieux dans un magazine britannique. Ce succès comporte aussi ses « mauvais » côtés. A nous de gérer les retombées. On ne saurait toutefois oublier que chaque franc investi dans l'Université attire un autre franc.

Comment pensez-vous résoudre le problème dans le futur ?

Nous prévoyons, dans deux ans, l'ouverture d'une nouvelle aile de la Cité universitaire comptant entre 250 et 300 chambres. Il reste toutefois quelques problèmes de voisinage à résoudre. Nous avons aussi le dessein, d'ici à 2009, de construire une nouvelle cité. Ce projet – qui se réaliserait en marge du 450^e anniversaire de la Fondation universitaire de Genève – devrait permettre de faire face à la demande pour les vingt années à venir et éviter que nous soyons constamment appelés à tirer la sonnette d'alarme et à bricoler. ■

Sonya Mermoud

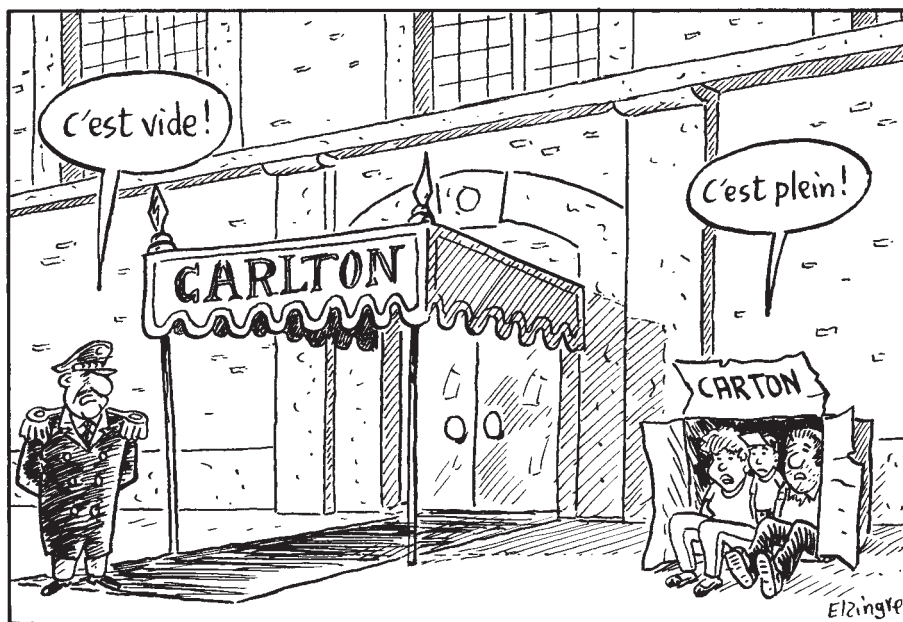
10

Droit au logement n° 167

Octobre 2004

Le 28 novembre prochain

Non à la vente du Carlton!



(Etat, commune, partis politiques, etc.) en jouant avec virtuosité des instruments de la démocratie directe. Citoyens actifs et vigilants, ces étudiants dénoncent les immeubles vides, les violations des lois; proposent des alternatives et forcent les autorités à s'interroger et à se positionner.

Toujours bon à prendre...

Il est évident qu'un succès du référendum le 28 novembre 2004 ne garantira pas l'affectation de cet immeuble en logement. Il ne permettra que de bloquer la vente. Cependant, les autorités devront alors tenir compte de la volonté populaire. Il s'agit aujourd'hui de reconnaître que la seule logique économique ne doit pas dominer les choix de la Fondation et de l'Etat, que le logement doit devenir une priorité et qu'il s'agit alors de se donner les moyens d'une politique énergétique dans ce domaine.

Le « Rassemblement pour une politique sociale du logement » – regroupant les syndicats, les partis de gauche et du centre, l'ASLOCA et d'autres associations actives dans ce domaine – a donc décidé de s'engager dans la campagne du Carlton. Nous espérons ainsi, autour de ce symbole, recréer un front fort et attirer l'attention des autorités: même s'il ne s'agit que de 120 studios, cela représenterait tout de même une augmentation de plus d'un tiers des logements vacants, puisque aujourd'hui ce chiffre ne s'élève qu'à 300! ■

Suite à un référendum, la population genevoise sera appelée à se prononcer, le 28 novembre prochain, sur la vente de l'hôtel Carlton. Partie prenante aux côtés d'autres associations, l'ASLOCA se positionne en faveur de la transformation de l'immeuble en logements et invite les locataires à glisser un NON dans l'urne.

Rappel des faits: au printemps dernier, une poignée d'étudiants occupent l'hôtel vide et inexploité du Carlton, sis aux Pâquis à Genève. Cette action intervient alors que la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève négocie la vente de l'immeuble à un investisseur étranger qui envisage de le transformer en hôtel de luxe (cf. *Droit au logement*, juin 2004). Pour ces jeunes citoyens, il faut agir et vite, et trouver un moyen d'empêcher cette transformation. Cette mobilisation permet, en deux semaines, de récolter les 7000 signatures nécessaires pour faire aboutir le référendum contre la loi autorisant la vente.

La pire pénurie depuis 20 ans

Grâce à cet engagement, le paradoxe de la mission de la Fondation a pu être dénoncé: s'il va de l'intérêt public de minimiser les pertes et de vendre au meilleur prix les immeubles hérités de la débâcle de la Banque Cantonale de Genève, cette transaction se déroule alors que Genève affronte la pire pénurie de logements qu'elle n'ait jamais connue

depuis les années 80. De leur côté, les collectivités publiques ont renoncé à faire valoir leur droit de préemption sur le bâtiment, estimant le montant exigé trop élevé par rapport à la qualité de l'objet. Cet argument financier ne tient pas compte du prix à payer pour les locataires, frappés de plein fouet par la crise: hausses de loyers, congés, surcharge des juridictions, aides sociales, précarité augmentée, etc.

Le Carlton est un objet symbolique: immeuble commercial, puisque c'est un hôtel, il est revendiqué comme habitation (ce qu'il était à l'origine) par une des catégories de la population qui souffre cruellement de la pénurie. Pour les étudiants, comme pour toutes les personnes à faible revenu, il est devenu quasiment impossible de trouver un toit à Genève. Les studios qui composent cet immeuble possèdent un coin cuisine, ce qui permet donc, sans aménagement, d'en faire des habitations individuelles. La situation de l'immeuble, au centre d'un quartier populaire, se prête très bien au logement.

Au-delà de l'adéquation de l'objet lui-même, c'est la mobilisation extrêmement rapide et efficace qui frappe: ces jeunes, prenant de court tout le monde

Promouvoir autrement le logement à loyer modéré

Le numéro d'octobre de *Propriété* fait état de l'essor de la propriété par étages (PPE) «qui est devenue, au fil des ans, le type de propriété le plus prisé, notamment en raison de l'exiguïté du territoire, de la pénurie de logements en location, mais aussi du niveau bas des intérêts hypothécaires et du fait que ces logements sont bien souvent de meilleure qualité que ceux réservés à la location (cuisine, sanitaires, etc.). Les conséquences de cet engouement sont évidemment des prix à la hausse, jusqu'à 6500 francs le mètre carré.» Les copropriétaires en PPE gèrent en communauté les parties communes. Pour le mensuel *Propriété*, le fil conducteur de ce type de propriété est «communauté et solidarité».

Des loyers avantageux comme but social

Cette introduction sur la PPE peut paraître incongrue dans le journal de l'ASLOCA. Elle a pourtant un lien avec un type de location, «la coopérative d'habitation», qui se fonde également sur des principes «d'entraide entre les membres et de solidarité». Le parallèle s'arrête cependant là. Pour acquérir un lot dans une copropriété, il faut disposer d'un substantiel capital de départ au titre de fonds propres (les instituts bancaires exigent en général 20%). En revanche, le but des coopératives d'habitation est de fournir à leurs membres des logements à loyers avantageux ; les coopérateurs paient des loyers qui correspondent aux coûts d'exploitation réels, donc

inférieurs aux loyers du marché.

Le coopérateur est plus qu'un simple locataire

Chaque coopérateur a droit à une voix et ce sont les membres de la coopérative (l'assemblée générale) qui élisent le conseil d'administration. Ce sont donc les coopérateurs qui décident comment les immeubles seront entretenus et de quelle façon la coopérative sera administrée. Ce type d'habitat permet de mieux contrôler l'évolution des frais accessoires tout en favorisant l'écologie car les coopérateurs chercheront à faire des économies d'énergie, par exemple en investissant dans des panneaux solaires, des chaudières à bois, une bonne isolation. Un bailleur sera moins enclin à agir dans ce sens puisqu'il peut répercuter les frais accessoires sur les loyers. Un coopérateur est également mieux protégé contre les congés car ce ne sont pas les dispositions du droit du bail qui s'appliquent mais le règlement de la coopérative, qui est en règle générale moins strict. En revanche, dans certains cas, un coopérateur minoritaire ne pourra pas contester une hausse des loyers décidée par la majorité de l'assemblée générale devant la commission de conciliation en matière de bail.

Pas accessible à toutes les bourses

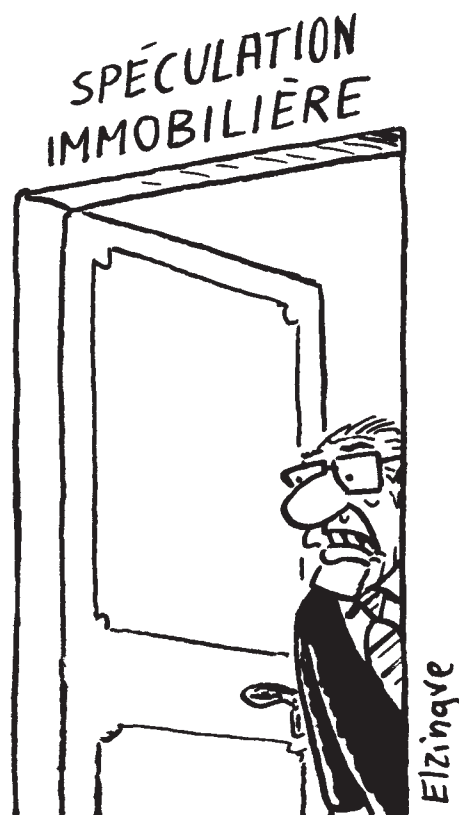
Les coopérateurs, au nombre de sept au moins, doivent acquérir au minimum une part

sociale d'un montant de 100 francs ou plus, laquelle n'équivaut cependant pas à un titre de propriété et n'est donc pas inscrite au Registre foncier. Comme le financement d'une coopérative doit être constitué de 5% de fonds propres, les parts sociales requises peuvent être importantes : par exemple, 10'000 francs pour un logement qui vaut 200 000 francs. Selon nos renseignements, certaines coopératives demandent jusqu'à 18 000 francs pour un appartement neuf de quatre pièces. L'habitat coopératif n'est donc pas d'emblée accessible à toutes les bourses. Les revenus modestes ont intérêt à devenir membres de coopératives disposant déjà d'importants fonds propres, soit, d'ordinaire, celles créées il y a de nombreuses années. Il est également possible, comme en cas d'accession à la propriété, de financer les parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle (2^e pilier).

Le financement : un parcours du combattant

Avec les 5% de fonds propres provenant des coopérateurs, le projet n'est pas encore financé. La Confédération accorde des prêts destinés à approvisionner un fonds de roulement géré par l'Association suisse pour l'habitat (ASH). Le prêt s'élève au maximum à 30 000 francs par logement, à un taux d'intérêt annuel de 2% au minimum, remboursable sur 20 ans. Cela correspond en moyenne à un complément de 8% à valoir sur les fonds propres de la coopérative d'habitation pour un total

Basées sur des principes d'entraide et de solidarité, les coopératives d'habitation visent à fournir à leurs membres des logements à loyers avantageux. Fonctionnement.



d'ainsi 13%. Les fonds doivent donc principalement être recherchés auprès d'établissements bancaires qui accordent d'ordinaire des hypothèques de 1^{er} rang (65% du financement). Comme la banque n'est pas sûre de récupérer sa mise en accordant un prêt plus élevé, elle exige des garanties avant d'accepter de constituer une hypothèque de 2^e rang, en règle générale des cautionnements. Le problème est précisément de trouver ces cautions.

Encouragement à la création de coopératives d'habitation

De plus en plus de voix s'élèvent dans le landernau politique pour exiger des collectivités publiques qu'elles favorisent les coopératives d'habitation. Plusieurs instruments existent pour assurer cette promotion: prêts accordés aux coopérateurs afin de leur permettre de financer les parts sociales, remboursables dans un délai raisonnable, et pour ne pas contribuer à favoriser leur endettement, voire leur suren-

dettement; acquisition de parts sociales par les collectivités publiques; création de fondations de droit public dont la dotation serait constituée par l'octroi de crédits ou par la cession, à titre gratuit, de terrains ou d'immeubles ou de droits de superficie sur des terrains.

Même si les collectivités publiques accueillent favorablement ces demandes d'encouragement, l'exercice n'est pas aisé. D'une part, les terrains à bâtir propriétés des cantons et des communes souffrent également de pénurie. D'autre part, les finances publiques ne sont pas au zénith et, finalement, l'effort en faveur de la promotion du logement à loyer modéré, et de la création de logements à louer en général, doit être réparti.

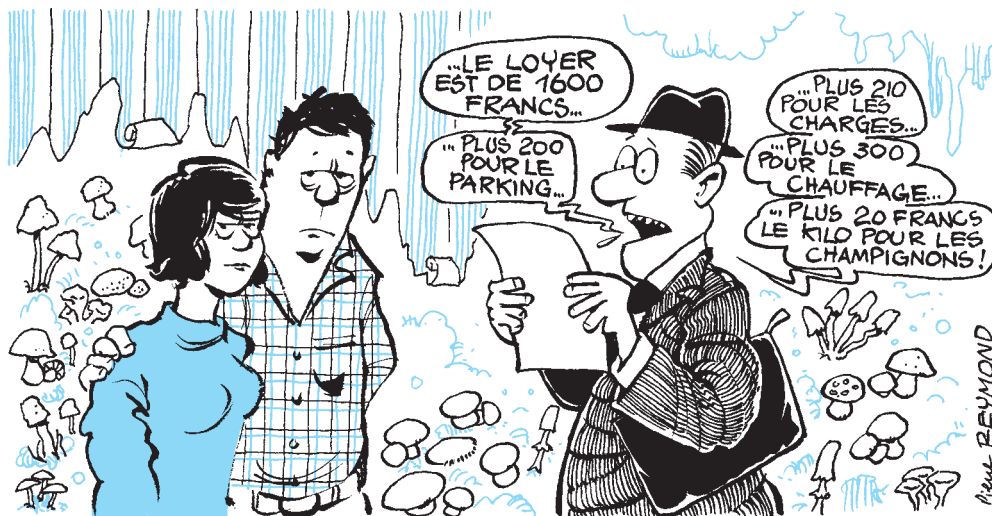
Promouvoir différents types de logements

Certes, les cantons et les communes ont avantage à investir dans les coopératives d'habitation plutôt que de soutenir les logements subventionnés. En effet, ce type de logements retourne dans le marché libre en

moyenne après 20 ans et, par tant, les aides publiques le sont à fonds perdus, ou plutôt dans l'intérêt des propriétaires privés puisque le contrôle des loyers est limité dans le temps. En revanche, les loyers des logements des coopératives d'habitation demeureront, en principe, toujours inférieurs aux loyers du marché. Cependant, comme on l'a vu, les coopératives d'habitation, au regard du niveau tout de même élevé des parts sociales, sont davantage accessibles aux classes moyennes plutôt qu'aux revenus modestes. Il faut donc aussi continuer de promouvoir les logements HLM et les subventionnés.

Il existe également d'autres moyens, comme la promotion du partenariat public-privé: en échange de la réalisation d'un projet immobilier et du paiement d'un droit de superficie par un promoteur privé, la collectivité publique met un terrain à disposition en fixant des règles, par exemple l'obligation de mixité sociale (un certain pourcentage de loyers libres et un certain pourcentage de loyers modérés). ■

Le propriétaire casque



De graves problèmes d'humidité, touchant l'ensemble d'un logement et entraînant des nuisances importantes affectant la santé des occupants, peuvent permettre au locataire de résilier son contrat avec effet immédiat et d'obtenir une réduction de loyer et des dommages et intérêts. Exemple.

M. et M^{me} W. sont locataires d'un appartement de cinq pièces. Après un certain temps, ils constatent des problèmes d'humidité dans leur logement et en informent leurs propriétaires qui ne réagissent pas. La situation s'aggrave notablement lorsque, deux ans plus tard, les propriétaires qui occupaient le local commercial du rez (se situant juste au-dessous du logement des époux W.), quittent les locaux qui ne sont désormais plus chauffés. D'importantes taches de moisissures se développent dans toutes les pièces de l'appartement des locataires. Un enfant naît chez les époux W. Le nourrisson souffre très tôt de problèmes respiratoires, dus à la présence des moisissures. Les locataires donnent alors aux propriétaires un délai d'un mois pour assainir le logement. Les propriétaires répondent aux époux W. que les problèmes d'humidité relèvent d'une mauvaise utilisation des locaux et que les frais de remise en état seront à charge des locataires. Les époux W., sans attendre l'expiration du délai imparti, résilient leur contrat avec effet

immédiat. Ils réclament également à leur bailleur des dédommagements et une réduction de loyer. Les propriétaires refusent d'entrer en matière sur ces prétentions. Ils contestent la validité du congé donné avec effet immédiat et réclament les loyers jusqu'à la prochaine échéance du bail. Ils exigent en outre des locataires le paiement des frais de remise en état du logement.

Odeurs de salpêtre et moisissures

Dans un jugement du 11 avril 2002, le Tribunal des baux du canton de Vaud donne entièrement gain de cause aux locataires. Il se réfère notamment à un rapport d'expertise concluant que le comportement des locataires ne peut pas être mis en cause, et que les problèmes d'humidité sont dus à des faiblesses de la construction, aggravées par la décision des propriétaires de ne plus chauffer les locaux du rez-de-chaussée. Selon l'article 259 b CO, le locataire peut résilier son contrat avec effet immédiat

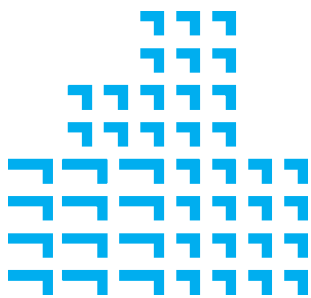
lorsque les locaux sont affectés d'un défaut grave, que le bailleur a été informé de ce défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable. Le Tribunal estime que les locataires ont dû supporter d'importantes nuisances, telles que les odeurs de salpêtre, la présence de traces de moisissure sur les murs et les sols de tout le logement, des dégâts causés à leurs affaires personnelles, et surtout les problèmes de santé dont leur enfant a souffert. En outre, ces nuisances ont duré assez longtemps.

Loyer réduit

On se trouve donc en présence d'un défaut grave, dont les locataires ne sont nullement responsables. Les époux W. ont respecté la procédure, puisqu'ils ont signalé par deux fois à leurs propriétaires les problèmes et leur ont finalement imparti un délai d'un mois pour assainir le logement. Peu importe que les locataires aient résilié leur contrat avant la fin du délai donné, puisque les propriétaires leur avaient fait clairement comprendre qu'ils n'entendaient pas remédier à la situation. Le Tribunal en conclut que les époux W. étaient fondés à résilier leur contrat avec effet immédiat.

Le Tribunal accorde aux locataires une réduction de loyer pour les nuisances subies, d'abord de 13%, puis de 34% depuis l'aggravation des dégâts et jusqu'à la fin du bail. Il leur alloue également 3000 francs en raison des dommages causés à leurs affaires personnelles. Enfin, il rejette toutes les prétentions des propriétaires tendant à faire payer aux locataires les frais de remise en état du logement. ■

Nicole Tille



ASLOCA

Nos permanences
à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 36, 1700 Fribourg

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 36, 1700 Fribourg
Tél. 0848 818 800

Permanence téléphonique:

Lundi et jeudi de 8 h 30 à 11 h.
Lundi, mardi et jeudi de 13 h 15 à 16 h 15.

Consultations juridiques:

Uniquement sur rendez-vous.

Consultations sans rendez-vous:

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

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

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

Consultations en langue allemande:

Fribourg chaque 1er jeudi du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Genève

12, rue du Lac, 1207 Genève (Eaux-Vives). Arrêt TPG «Rue du Lac»
Tél. 022 716 18 00 et 737 21 21
Fax 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch
Consultations sur rendez-vous ou permanence du lundi au vendredi, entre 17 h et 18 h.

L'ASLOCA-Lausanne cherche des assesseurs habitant le district de Lausanne pour le Tribunal des baux et d'autres pour la Commission de conciliation du district d'Echallens.

Activité occasionnelle (environ un demi-jour par mois) indemnisée.

Les changements d'adresses comme les résiliations d'abonnement doivent être annoncés à l'ASLOCA de votre région.

Merci d'en prendre bonne note.

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 46, 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
Permanence téléphonique au 032 493 37 89, le mardi et le vendredi de 8 h 30 à 11 h 30, sur rendez-vous le vendredi de 14 h à 16 h 30.

ASLOCA-Bienne

c/o ASLOCA du canton de Berne
Case postale, 3000 Berne 23.
Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3e étage), Bienne, tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h, sur rendez-vous 0848 844 844.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: 1, rue des Terreaux
2000 Neuchâtel

Neuchâtel:

1, rue des Terreaux
2000 Neuchâtel
Tél. 032 724 54 24 Fax 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch
Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:

71, rue Jardinière
Case postale 35
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
CP 15, 1951 Sion Tél. 027 322 92 49.
Fixation des rendez-vous et contacts:
lundi de 9 h à 11 h et de 14 h à 17 h et jeudi de 14 h à 11 h.
Sion: sur rendez-vous lundi de 14 h à 17 h. Tél. 027 322 92 49.
Martigny: consultations 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 18 h 30 à 20 h. Tél. 027 322 92 49.
(Courrier et administration : à Sion)
Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi sur rendez-vous de 19 h à 21 h.
Tél. 024 471 17 01 ou 024 471 37 48.
Sierre: consultations au Café-bar Le Président, 1, route de Sion. Lundi de 18 h 30 à 20 h 30.
Brig: Rest. Diana, Kapuzinerstr. 23, 2e et 4e mercredi du mois de 18 h à 20 h. Tél. 027 923 36 91.

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, mercredi et jeudi 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 vaudois

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, av. Alpes.
Fax 021 962 78 68.

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
Yverdon: permanence téléphonique 024 423 69 74, fax 423 69 03.
Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Consultations 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.
Orbe: tél. 024 441 35 19 de 19 h à 20 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: 13a, Les Plantaz
1260 Nyon.
Rendez-vous par téléphone les lundis, mardis et jeudis de 8 h 15 à 10 h 15; mardis et jeudis de 15 h à 17 h au 022 361 32 42. Consultations: 13a, Les Plantaz (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: 31b, 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: Consultations lundi soir par rendez-vous 022 361 32 42 les lundis, mardis et jeudis de 8 h 15 à 10 h 15; mardis et jeudis de 15 h à 17 h.
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. Carlo Sommaruga
12, rue du Lac
1207 Genève
Tél. 022 716 18 00.
Fax 022 716 18 05.

Site Internet de l'ASLOCA
www.asloca.ch

Impressum

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.

Rédactrice responsable:
Sonya Mermoud
Av. de Rosemont 3
1006 Lausanne
E-mail:
sonya.mermoud@journalistes.ch

Imprimerie
Atar Roto Presse SA,
Genève.



Depuis septembre dernier, Carlo Sommaruga, avocat responsable de l'ASLOCA Genève, occupe le poste de secrétaire général de l'ASLOCA romande. Il succède à Valérie Garbani, élue à l'exécutif de la Ville de Neuchâtel.

Quelles raisons ont motivé votre candidature au poste de secrétaire général ?

Le combat en faveur des locataires est pour moi essentiel. Il m'anime professionnellement depuis une quinzaine d'années lorsque, mon brevet d'avocat en poche, je suis entré à l'ASLOCA Genève. Il constitue l'un des pivots de mon engagement politique et militant (nldr: Carlo Sommaruga est conseiller national, membre du Comité de l'ASLOCA Suisse et jusqu'en avril 2004, était secrétaire général du Rassemblement pour une politique sociale du logement). Quand j'ai appris que Valérie Garbani quittait son poste, j'ai saisi l'opportunité qui se présentait, motivé par l'idée de pouvoir viser des objectifs qui me tiennent particulièrement à cœur.

Quels sont vos buts au niveau associatif ?

Sur le plan interne, de manière prioritaire, je pense qu'il faut renforcer le travail de soutien et de coordination de l'activité des différentes sections cantonales et locales. Ces structures, essentielles au bon fonctionnement d'un mouvement des locataires fort, doivent pouvoir offrir partout des prestations de qualité en matière de défense individuelle. Comme secrétaire général, je

Carlo Sommaruga

Priorité à la lutte contre la pénurie, à la cohésion sociale et à l'environnement

souhaite donner les moyens aux différentes sections afin qu'elles puissent toutes agir comme « lieux ressources » pour les locataires. Cela est notamment nécessaire dans la région jurassienne où notre mouvement mérite d'être renforcé.

Et sous l'angle général du droit du bail ?

Après l'échec de l'initiative de l'ASLOCA « Pour des loyers loyaux » et le refus populaire de la révision du droit du bail concoctée par le Parlement, il s'agira de participer activement à la réflexion destinée à dégager de nouvelles propositions. Le maintien de la situation actuelle en matière de fixation de loyer est insatisfaisant. Si la simplification du droit est en soi une bonne chose, je suis convaincu que, dans le contexte actuel, il faudra faire preuve de détermination et de conviction pour éviter toute tentative d'affaiblissement de la protection des locataires. Ici aussi, une ASLOCA romande forte est un atout de taille.

Concrètement, quels dossiers traiterez-vous prioritairement ?

Il est aujourd'hui capital de poursuivre l'ouverture du champ des préoccupations liées au logement, entamée par la précédente secrétaire générale. Je souhaite très rapidement susciter une réflexion sans tabou sur au moins trois domaines : la pénurie de logements, la cohésion sociale, l'habitat et la protection de l'environnement.

En ce qui concerne la crise du logement, nous devons être à même de formuler des propositions constructives, visant à pallier la pénurie. L'ASLOCA doit analyser les réalités cantonales et être porteuse de solutions nouvelles. Elle doit se positionner comme un

acteur majeur de ce débat, un acteur incontournable.

Comment intégrerez-vous les questions liées à la protection de l'environnement ?

Nous devons mener une réflexion approfondie quant à la consommation d'énergies fossiles utilisées pour le chauffage des immeubles locatifs. Il nous faut contribuer à trouver des solutions concrètes, respectueuses de l'environnement et financièrement supportables pour les locataires. Il est indispensable de travailler collectivement en examinant les propositions et les projets développés ailleurs, notamment en Suisse alémanique ou à l'étranger, afin de promouvoir ceux qui répondent au mieux à l'intérêt des locataires.

Et celles liées à la cohésion sociale ?

Dans le cadre des permanences juridiques, les locataires émettent souvent des doléances relatives à la qualité de vie dans le quartier ou l'immeuble, aux relations sociales, intergénérationnelles et interculturelles qui s'y développent et plus largement à l'ambiance de quartier et à la convivialité. Je pense qu'il y a là une réflexion à stimuler au sein de l'ASLOCA romande afin que les différentes associations locales puissent développer des propositions adaptées aux multiples réalités de villages ou de quartiers. Tout en étant extrêmement conscient du travail qui se fait déjà à l'échelle de certains quartiers, il me semble que l'ASLOCA peut contribuer, par son approche particulière basée sur la défense des locataires, à enrichir le débat et permettre à certains projets de voir le jour, tout spécialement sous l'angle de l'intégration des étrangers. ■

Propos recueillis par la rédaction