

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



(Photo: A. Ruiz)

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 184 / MARS 2008
TIRÉ À 86 700 EXEMPLAIRES

ASLOCA
FÉDÉRATION ROMANDE
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE

**GENÈVE:
ÉLECTION DU
PROCUREUR
GÉNÉRAL**

**VOTEZ FRANCOIS
PAYCHÈRE!**

LE DOSSIER DU DAL
TOUT LE MONDE N'EST PAS BIENVENU À VOTRE DOMICILE

Pour entrer, il faut montrer patte blanche



par Carlo Sommaruga

Mois après mois, au journal télévisé, nous assistons, médusés, à l'annonce du nouveau prix record du baril de pétrole. Il y a peu la barre des 110 dollars US a été franchie. Il y a moins d'un an, la presse n'osait évoquer que l'éventualité d'un franchissement de la barre psychologique d'un baril à 100 dollars US. Certes, la pénurie programmée de ce combustible n'est pas le seul facteur expliquant cette hausse spectaculaire du cours du brut. Mais les faits sont là. Malgré une dépréciation du dollar par rapport au franc suisse qui modère l'augmentation du prix des combustibles en Suisse, la facture du fioul augmente sensiblement pour les ménages. Il y a donc nécessité d'un engagement à tous les niveaux.

En premier lieu, individuellement. Car sans modifier nos comportements individuels, on ne pourra pas réduire la consommation de combustibles fossiles. Cela signifie par exemple baisser la température dans les pièces où elle est trop élevée. Ou demander à son bailleur de mieux régler la chauffage centrale et l'interpeller sur des défauts à l'origine d'un gaspillage d'énergie. Mais aussi ne pas hésiter à relancer son bailleur en cas d'inaction et, s'il le faut, en menaçant de consigner le loyer.

En second lieu, collectivement au niveau l'ASLOCA. Depuis deux ans, les séminaires de notre association traitent en priorité de cette problématique essentielle. Un premier séminaire a porté sur les questions énergétiques globales comme sur la gestion et la rénovation des immeubles. Un deuxième séminaire a porté sur l'épineuse question des défauts de la chose louée et sur les droits des locataires qui en découlent (voir page 13). Or, ces droits peuvent de manière évidente être mis en œuvre pour baisser la consommation énergétique.

Troisièmement, par des mesures publiques - qui tiennent compte de la réalité juridique et économique des locataires - de promotion des énergies renouvelables, d'introduction de normes de construction strictes en matière énergétique et de subvention des travaux d'assainissement énergétique. C'est ce que l'ASLOCA a soutenu lors de la dernière consultation sur l'affection partielle de la taxe CO2 à l'amélioration énergétique. Il est primordial que l'Etat libère des fonds pour que l'assainissement des immeubles existants ne soit pas exclusivement à la charge des locataires.

En matière énergétique, l'objectif global est certes de réduire les émissions CO2; mais pour les locataires, il s'agit surtout de contenir la facture qu'ils sont appelés à payer sous forme de charges accessoires. Ainsi, outre la révision du droit des loyers dont la consultation vient d'être lancée, la question énergétique est pour les locataires l'enjeu fondamental des années à venir.

SOMMAIRE:

LES PERLES DES RÉGIES

PAGE 04: Des administrateurs d'immeubles perdent la boule

DOSSIER DU DAL: CEUX QUI ENTRENT CHEZ VOUS

PAGES 08-09: Souvenirs d'un assureur truculent

GENÈVE: ELECTION IMPORTANTE

PAGES 10-11: Portrait de François Paychère, candidat au poste de procureur général, un homme intègre et responsable

JURA

PAGE 12: Interview de Jean-Marc Baume, président de la Commission de conciliation des Franches-Montagnes

ROMANDIE

PAGE 13: Echos du séminaire sur les défauts et réparations

FRIBOURG

PAGE 14: Un chauffage très mal réglé pendant 10 ans!

Un plan d'action à 200 millions de francs

Les immeubles suisses construits entre 1950 et 1970 sont des gouffres à mazout. Si la Suisse veut atteindre les objectifs dits Kyoto, il faut les rénover rapidement. Cela coûtera cher aux propriétaires qui voudront alors se rattraper sur les loyers. Pour adoucir la facture, une commission du Conseil national souhaite réserver une part de la taxe CO2 à la rénovation d'immeuble. Présentation de la manœuvre.

La communauté internationale, avec le Protocole de Kyoto, et les pourparlers actuels pour l'après-Kyoto, veut, de manière volontaire, réorienter au niveau planétaire les modes de production et de consommation énergétiques afin d'éviter la catastrophe climatique et ses conséquences sociales et humanitaires sur les populations les plus vulnérables. La Suisse et le Conseil fédéral se sont engagés à atteindre des objectifs précis en matière d'émission de CO2. Les émissions de gaz à effet de serre doivent être réduites d'au moins 20% d'ici à 2020 (par rapport à 1990), et de 50% d'ici à 2050, autrement dit, une baisse de 1,5% par an.

ATTEINDRE UN NIVEAU MINERGIE OU ÉQUIVALENT

Un plan d'action pour l'efficacité énergétique a été adopté par le Conseil fédéral. Le gouvernement veut lancer un programme d'assainissement des logements construits avant 1995. En effet, le parc immobilier existant est un énorme consommateur d'énergie fossile et donc responsable de très importantes émissions de CO2. Nombre d'immeubles ont été bâtis pendant les 30 glorieuses (1950-1960-1970) sans aucune ou sans grande considération quant à

l'efficacité énergétique du bâtiment. L'objectif fédéral – qui devra être mis en œuvre avec les cantons – est que les immeubles atteignent en matière énergétique un niveau MINERGIE ou équivalent. Un énorme effort de rénovation des immeubles est donc envisagé. Cela ne sera pas sans douleur pour les locataires.

UNE RÉNOVATION SÉRIEUSE COÛTE CHER

En effet, la rénovation d'un immeuble – amélioration énergétique ou simple grand entretien périodique – entraîne toujours des majorations de loyer sensibles. Certes, les améliorations énergétiques des immeubles réduisent la consommation de combustible et donc les charges de chauffage.

Toutefois, lorsque l'on vise des travaux d'amélioration énergétique de haut standard, le locataire ne se s'y retrouve pas financièrement. D'autant plus que l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme non agricole (OBLF) accorde depuis le 1er janvier 2008 la possibilité de reporter plus fortement l'investissement de ce type de travaux sur les loyers. Il est donc indispensable de réduire la charge de l'investissement pesant sur les loyers.

Le Conseil fédéral propose dans son plan d'action des incitations fiscales pour les propriétaires. Cela reste toutefois bien insuffisant.

La Commission de l'environnement, de l'aménagement, des transports et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) a mis en consultation un projet de modification de la loi sur la taxe CO2 visant à affecter 200 millions de francs par an de cette taxe pour des subventions de trois types: construction d'immeubles à haute performance énergétique, assainissement énergétique des immeubles et installation d'énergies renouvelables. A l'origine, il s'agit d'une initiative parlementaire Hegetschweiler, du nom d'un ancien président du HEV, association des propriétaires suisses allemands.

L'ASLOCA a soutenu cette idée. En effet, l'affectation précise de cette taxe permet d'inciter et d'accélérer l'exécution de travaux de rénovation tout en soulageant les locataires (moindre hausse du loyer et des charges de chauffage).

L'ASLOCA S'OPPOSE À UN MÉCANISME PERVERS

L'ASLOCA s'est par contre opposé à l'introduction d'un système qui permettrait au propriétaire de conserver les montants remboursés au titre de la loi CO2 – au lieu d'en faire profiter les locataires qui ont eux effectivement payé la taxe via les charges de chauffage.

Pareil mécanisme est prévu dans le cadre d'accords collectifs d'assainissement. A condition que le coût des travaux d'assai-

nissement ne soit pas répercuté sur le loyer, les bailleurs pourraient passer un tel accord avec la Confédération. Et toucher de l'argent versé par les locataires. Le refus de l'ASLOCA est nettement motivé: aucune mesure de contrôle est prévue pour éviter que le bailleur puisse garder la taxe CO2 et augmenter tout de même le loyer.

REFUS CHOQUANT AU CONSEIL NATIONAL

Alors que tout le monde prétend promouvoir l'assainissement d'immeuble sous l'angle énergétique, il est regrettable que le Conseil national ait rejeté le 12 mars 2008, l'initiative parlementaire du soussigné. Elle prévoyait de relancer les aides directes de la loi sur l'aide au logement (LOG). Il s'agissait de rendre meilleur marché les immeubles locatifs à haute performance énergétique, pour garantir qu'ils soient accessibles aux locataires à revenu faible ou moyen.

Carlo Sommaruga

Parfois les régies perdent la boule...

Les permanences de l'ASLOCA reçoivent périodiquement des perles en provenance des gérances. Si vous en trouvez, faites-les nous parvenir, car nous ne résistons pas au plaisir de vous les faire partager. Florilège.

B. En application de l'art. 269d al. 3 CO, nous vous communiquons les modifications du bail suivantes:

1. Nouvelle échéance du bail proposée, avec reconduction éventuelle selon clause du bail: le **Inchangées**
2. Charges (provisions pour chauffage): Fr.
3. Divers: **300.00**

Pour information :
Indice au Mois: 5/2007 : 157
Taux hypo. au Mois: 5/2007 : 3

Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus:
#Erreur

Lieu et date: **Genève, le 29 juin 2007**

Signature: **Régie Zimmermann SA**

L'ÉLÉGANCE DE LIVIT

Nous reproduisons ci-dessous le courriel envoyé par M. Pierre Charpilloz, responsable de la succursale de Genève de la régie Livit, sur l'adresse professionnelle d'un locataire qui a eu l'outrecuidance de contester le loyer initial d'un appartement dont le loyer a été augmenté de 512 francs au changement de locataire:

«Mes services viennent de me remettre votre dossier, concernant votre contestation du loyer initial. Je ne vous cacherais pas mon immense stupéfaction quant à votre démarche. Vous avez vu l'appartement, vous vous êtes proposé comme locataire aux conditions convenues, et nous vous l'avons attribué.

Le fait que vous remettiez cet accord en question est terriblement gênant.

En effet, vous nous savez être partenaires de l'UBS, s'agissant notamment de la gestion des immeubles appartenant aux fonds de placement de l'UBS.

Nous avons ainsi toujours travaillé en confiance avec les collaborateurs de l'UBS, et ne manquons jamais une occasion de leur attribuer un logement quand ils le demandent et que cela nous est possible.

La contrepartie est bien entendu une loyauté sans faille, et notamment aucune contestation de loyer initial. Cet échange de bons procédés n'avait jamais été remis en cause jusqu'ici.

Votre cas est le premier que je rencontre émanant d'un collaborateur d'un de nos partenaires, et je ne vous cacherais pas qu'un ravissement (sic) immédiat de votre part serait le bienvenu, afin de ne pas pénaliser de prochains candidats à la location d'appartements et de ne pas donner à ce dossier un caractère qu'il n'aurait jamais dû avoir.

Souhaitant que vous saurez donner à la présente la suite qu'il convient et demeurant dans l'attente de vos prochaines nouvelles, je vous adresse, Monsieur, mes salutations distinguées.»

Le locataire a maintenu sa contestation du loyer initial. (FZ)

LA FRANCHISE DE LA RÉGIE ZIMMERMANN

On sait que les hausses de loyer ne sont pas toujours justifiées; la Régie Zimmermann l'admet expressément sur ses formulaires de hausse de loyer dont le motif est le suivant « #Erreur ».

On ne saurait mieux dire.

LES VOIES DE LA RÉGIE GRANGE SONT IMPÉNÉTRABLES

Extrait d'une lettre reçue par un locataire qui a sous-loué son appartement à une famille un peu religieuse et qui l'a fait savoir sur sa boîte aux lettres:

«Nous constatons que vous n'habitez plus les locaux susmentionnés et que ceux-ci sont occupés par la famille [...] et Monsieur Jésus Cristo le Sennior.»

BERNARD NICOD ANTICIPE L'AVENIR

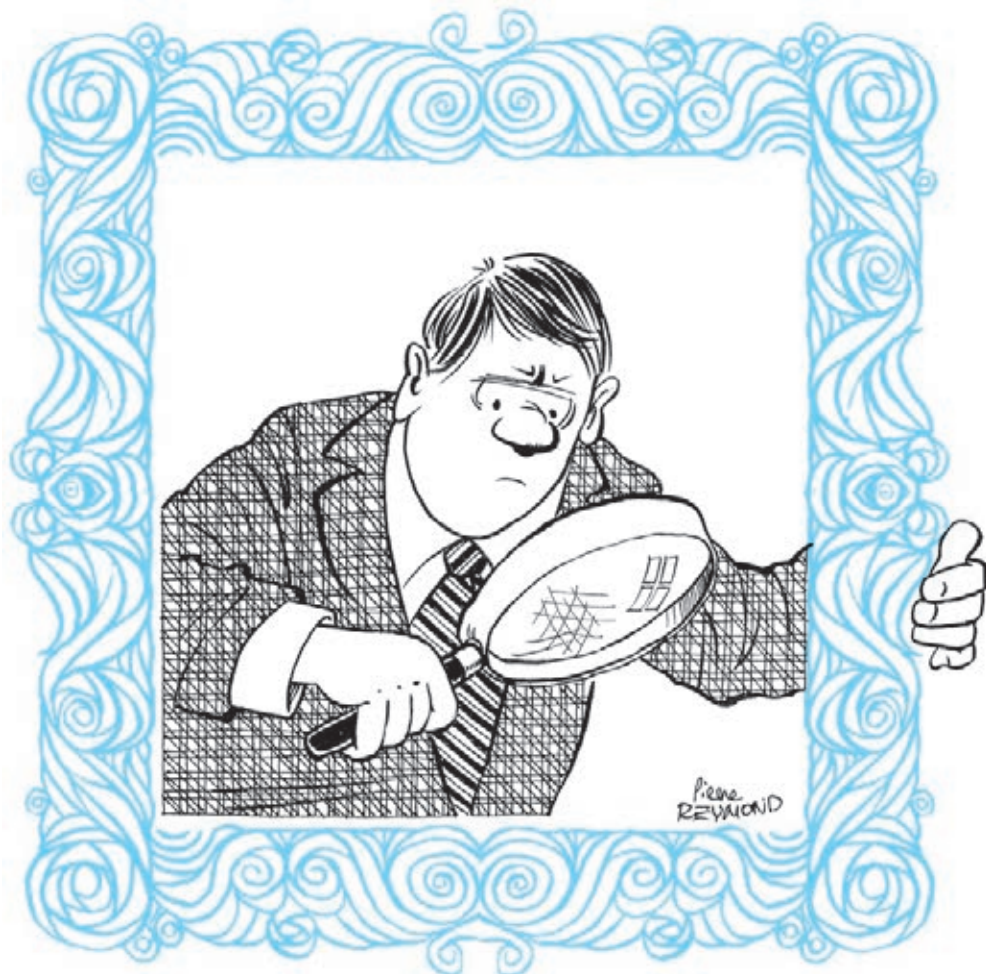
Le 30 novembre 2007, les locataires ont reçu une lettre de Bernard Nicod SA acceptant leur résiliation anticipée pour le 15 décembre 2007 et fixant un état des lieux de sortie pour le 14 décembre.

Cerise sur le gâteau, la régie ajoute un formulaire d'augmentation de loyer de 300 francs par mois pour le 15 décembre 2007, soit le lendemain de la sortie des locataires!

Pour être sûr qu'ils partent?

François Zutter

Le Courrier, l'ASLOCA et l'insécurité immobilière



Qu'est-ce qu'un journal indépendant? Celui qui refuse de banaliser les abus commis au nom de la «loi du marché», qui relate les luttes réussies et fait les cornes aux spéculateurs immobiliers. Sans crainte de déplaire à qui que ce soit.

«Petit pays, petits soucis». Sauf qu'en matière de logement, une grande partie de la population a de gros soucis. Le droit au logement, s'il figure en bonne place dans la Constitution, peine à se matérialiser sur le terrain. Dans un des pays les plus riches de la planète, cité en exemple pour ses institutions démocratiques, le droit d'habiter un logement décent, sans payer un loyer fa-

ramineux, n'existe pas pour tous. Particulièrement pour les habitants des villes où la rareté du terrain sert de prétexte à toutes les dérives spéculatives. «Ce n'est pas de ma faute, c'est le marché qui fixe les prix», se défendent les bailleurs, feignant d'ignorer que dans bien des cantons, le marché a disparu depuis belle lurette. Reste la pénurie.

Les lecteurs de *Droit au Logement* n'ont pas besoin qu'on leur rappelle le cynisme des milieux immobiliers dès qu'il s'agit de tirer profit de toutes les failles de la législation, quand ils ne violent pas celle-ci ouvertement.

Pour ne citer qu'un exemple récent, lorsqu'un responsable de la ZURICH Assurances explique benoîtement à la presse que les congés donnés à cinq locataires sont une astuce pour obtenir une hausse de loyer sans passer par la procédure légale, éminemment plus hasardeuse.

REFUSER LE FATALISME

Heureusement, il existe aussi des individus et des organisations qui refusent de subir la loi (ré)écrite par les propriétaires. L'ASLOCA est une de ces associations et non des moindres.

Mais les médias ne relaient pas toujours les succès remportés par les locataires. Il est alors tentant de se laisser gagner par le fatalisme qui fait si bien le jeu des ceux qui tiennent le couteau par la manche.

Le Courrier, pour sa part, accorde une large place dans ses colonnes au combat des locataires. Financé à 90% par les recettes des abonnements, il n'a pas à craindre de déplaire à qui que ce soit.

IL N'Y A PAS DE LOCATAIRES PRIVILÉGIÉS

La presse de boulevard adore s'étaler sur le «sentiment d'insécurité» des Suisses, stigmatisant telle ou telle minorité. C'est oublier qu'avec la peur de perdre son emploi, celle de perdre son logement – ou de devoir y consacrer une trop grosse part de son budget – sont des motifs d'insécurité autrement plus réels. *Le Courrier* refuse de banaliser les abus commis au nom de la «loi du marché». Tout comme il refuse d'entrer dans le jeu consistant à dresser les locataires les uns contre les autres. Entre les nouveaux locataires confrontés à la pénurie et les anciens, «priviliégiés» par des loyers restés stables. Ou encore entre les «honnêtes» locataires qui payent, eux, un loyer exorbitant et les squatters, autres «priviliégiés» qui font les cornes aux spéculateurs immobiliers.

L'équipe du Courrier

Roi chez soi, mais...

Votre appartement est votre royaume, mais vous n'êtes pas à l'abri de certaines intrusions. Le propriétaire peut faire visiter l'appartement ou y effectuer des réparations. Les policiers peuvent aussi s'inviter chez vous à certaines conditions. Et les employés des services industriels font des incursions régulières pour lire les index de l'électricité ou du gaz. Voyons quels sont vos droits et leurs limites.

Inutile de se barricader, si la gérance veut faire visiter votre appartement, elle a le droit de le faire, en respectant les règles établies à l'article 5 du contrat-cadre romand. Inspirée du Code des obligations, cette disposition précise que «le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.»

Pas question de venir à minuit de manière impromptue: «Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.» Comme il est rarement urgent de faire examiner un logement, un locataire peut donc refuser l'intrusion si le délai n'est pas suffisant. Il peut proposer de grouper les visites à un moment donné pour ne pas avoir à tenir portes ouvertes sur une durée excessive.

Une seule exception logique aux cinq jours mentionnés: «Ce délai est ramené à 24 heures en cas de restitution anticipée.» En effet, ayant résilié son bail hors délai, un locataire pressé de quitter les lieux a tout intérêt à voir le logement occupé au plus vite.

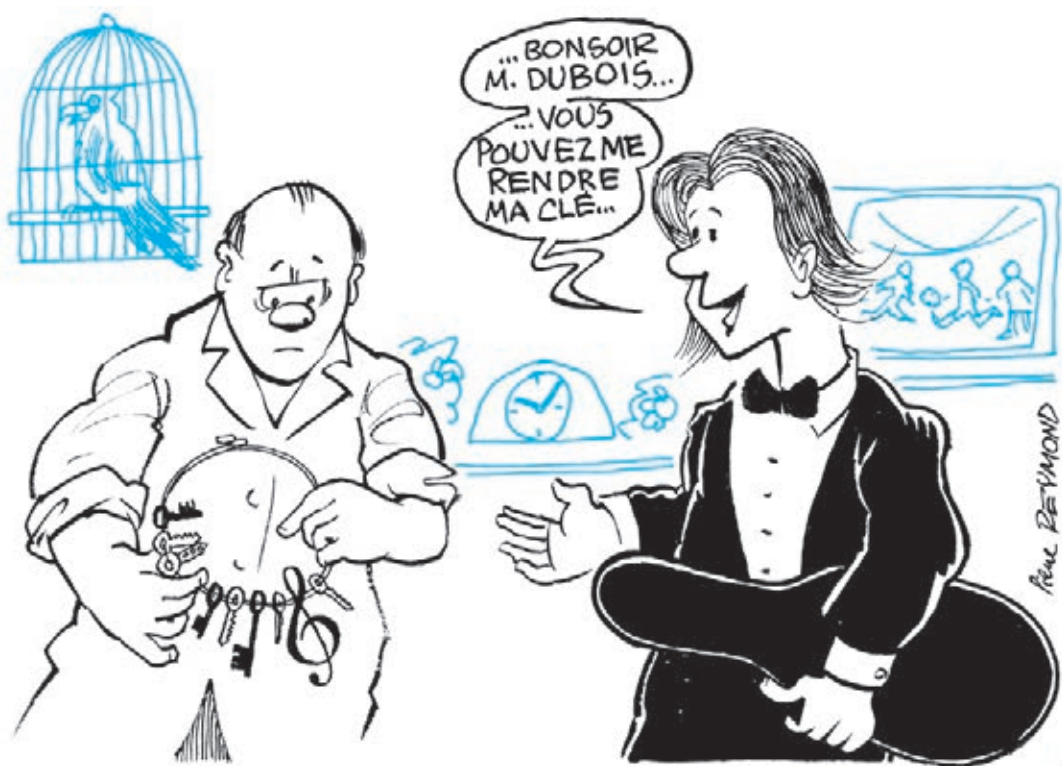
Dernier détail important prévu par ce règlement romand: «Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés». Ouf, la trêve dominicale est respectée.

TENACES DÉMARCHEURS
Sans s'annoncer, une série d'importuns viennent sonner à votre porte et suggèrent de les laisser

entrer pour démontrer les bienfaits des marchandises qu'ils colportent. Les démarcheurs de tout poil, s'ils agrémentent parfois les après-midi des esseulés, sont rarement bienvenus. Qu'ils vendent un produit ou une idée, ils sont collants, c'est leur raison d'être. Bref, gare aux vendeurs de reproduction de qualité médiocre ou aux quémandeurs qui

n'en veulent qu'à votre portemonnaie. Notons qu'il existe aussi des gens de bonne foi demandant de soutenir une bonne cause.

Mais les associations de consommateurs mettent avec raison en garde contre les démarcheurs aux méthodes de vente agressives. Qui parfois se fâchent





s'ils ne concluent pas de vente, voyant s'échapper une juteuse commission.

MANDAT JUDICIAIRE

La police peut aussi entrer chez vous. Pour perquisitionner ou vous arrêter. A condition, d'avoir un mandat signé en bonne et due forme par un juge d'instruction ou autre détenteur de l'autorité judiciaire. Il faut avoir quelque chose à se reprocher aux yeux du juge pour qu'il signe un tel mandat. Une visite domiciliaire vise en général à trouver des preuves ou saisir des biens en cas de poursuites.

La visite la moins agréable reste celle de l'huissier chargé des expulsions. Si le bail a été résilié, que la régie a actionné la justice, que le locataire n'a pas fait opposition à temps avec l'aide de l'ASLOCA, ledit huissier risque de faire son apparition. Qui signifie départ dans les plus brefs délais et les pires conditions.

Une seule catégorie d'individus a le droit d'entrer chez vous sans y être invité, en démolissant la porte: les pompiers! Mais il ne viendrait à personne l'idée de refuser leurs services...

Laurent Duvanel

DING-DONG C'EST LE RELEVEUR

Un tour d'horizon des pratiques des services industriels en Romandie prouve que le fédéraliste perdure. En effet, question relevé des compteurs, chaque entité, privée ou publique, y va de sa petite méthode. La périodicité des relevés varie ainsi entre trois mois et une année.

Originalité à Delémont où Henri Helg, ex-policier, relève à lui tout seul l'ensemble des compteurs depuis 11 ans: "Vu que je suis connu dans cette petite ville, je suis bien reçu. Je passe quatre fois par année et je repasse le lendemain si le locataire n'est pas là. Ensuite, en cas d'absence prolongée, je mets une carte sur la porte. Les gens peuvent aussi envoyer un courriel en indiquant le numéro du compteur."

La procédure de Viteos (entité regroupant les SI du Locle, La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel), est semblable. Mieux: le locataire absent peut remplir un formulaire en ligne sur le site de Viteos.

A Lausanne, les SI travaillent avec un système de télérelève dans les immeubles récents. Dans les anciens appartements, une carte est épinglée ou les absents reprennent rendez-vous par téléphone. Pas de solution internet pour l'instant. Sur l'arc lémanique, la Romande Energie utilise aussi le télérelève (surtout pour les villas). On peut aussi inscrire l'état des compteurs sur le site (via un numéro de client).

A Nyon et environs, le releveur repasse 2 ou 3 fois chez les absents, puis laisse une carte. Les adeptes de l'électronique pourront bientôt remplir une formule en ligne.

Les SI de Genève ont un système très sécurisé de compte client sur internet. Un truc pratique: les SIG informent automatiquement de la date de relevé des compteurs par e-mail. Vous transmettez le relevé quand vous le voulez, pendant la période communiquée. On peut transmettre les index sur un mot collé à la porte, en retournant dans les 48 heures une carte avec l'index, ou par téléphone, fax ou courriel. Enfin, on peut déposer la clé chez un voisin ou encore aux espaces clients-SIG deux jours ouvrables avant le passage du releveur (la date figure sur la facture précédente).

A Fribourg-ville, procédure classique par carte en cas d'absence et accès en ligne prochainement; la même méthode est appliquée à Bulle par Gruyère-Energie SA qui permet déjà l'annonce par courriel.

En Valais, à Monthey, une carte est déposée chez les locataires et l'accès en ligne est prévu. A Sion, l'Energie de Sion-Région, outre une carte sur la porte et un coup de téléphone en cas de silence prolongé, un formulaire, très facile à dénicher sur internet, permet la saisie en ligne. A Sierre enfin, une carte est fournie à ceux qui se sont provisoirement éclipsés. Et la saisie en ligne est à l'étude.

En résumé, dans toute la Romandie, on peut dire que le système de relevé fonctionne bien, et que l'offre en ligne est en passe d'être généralisée. Un bon point donc pour les services offerts. (LD)

Leçon de vie d'un assureur choses

Ils font partie de la catégorie Séraphin Lampion, caricature bien connue d'Hergé, ils ont leurs entrées dans toutes les catégories sociales: les assureurs ont une vision étendue sur la manière dont les locataires gèrent leurs biens. Rencontre avec Pierre-André de la Reussille, humaniste et courtier en protection des biens mobiliers.

Lorsque vous voyez arriver le bonhomme, vous vous pincez: sac à dos, foulard rouge, il ne cadre pas avec l'image traditionnelle de l'agent d'assurance, en complet veston cravate. Sa truculence et sa méfiance envers les voitures ajoutent au décalage. Entretien avec un homme qui en a vu de belles.

Vous avez longtemps fait du porte-à-porte. Quand vous sonnez chez les gens, comment réagissent-ils?

Je n'ai jamais eu de peine à trouver des clients. Le côté merveilleux de ce métier, c'est que vous suivez les gens tout au long de leur existence. On assure des

choses, leurs meubles, leurs habits, leur voiture aussi. On apprend humainement beaucoup en allant chez eux.

Mais tout le monde ne vous laisse pas entrer, certains vous font poireauter sur le palier à discuter debout, espérant ainsi vous faire déguerpir.

Certes, ce sont les mêmes qui pensent se débarrasser de n'importe quel démarcheur en lui demandant illico sa carte de visite. Je leur réponds alors que c'est dommage, qu'elle est imprimée des deux côtés et qu'elle ne servira même pas comme billet pour noter la liste des commissions. Si vous avez besoin de quelque chose, on discute, sinon je m'en vais. Si vous ne savez pas de quoi vous avez besoin en matière de protection, je suggère de me laisser entrer et de voir ensemble. Si vous êtes content de votre assureur actuel,



tant mieux, nous ne sommes pas les seuls sur cette planète. Si vous avez un problème irrésolu, je reste. Dans ces cas-là, la règle d'or est de ne faire que ce dont les gens ont réellement besoin; s'ils ont déjà une couverture d'assurance suffisante, on cesse d'argumenter.

Que faites-vous en arrivant pour la première fois chez des inconnus?

Je regarde contre les murs. Ici par exemple, dans le café chaud-fonnier tenus par des Portugais où nous nous trouvons, je vois des photos de paysages locaux avec beaucoup de neige. Dans pareil cas, je demande alors s'ils aiment l'hiver ou s'ils le craignent.

Si j'aperçois des reproductions impressionnistes, je cherche à savoir si les gens vont au musée, s'ils ont déjà visité la fondation Beyeler à Riehen (allez-y, il y a de magnifiques nymphéas de Monet avec, en miroir, de véritables lis d'eau à l'extérieur).

Cela permet d'engager une conversation générale, avant de parler tout de suite des dégâts à leur véhicule.

Vous parlez beaucoup de voiture.

Au début de ma carrière, je suis allé au Locle dans un immeuble ancien où l'escalier était penché comme la tour de Pise, contracter une assurance pour une berline qui trônait sur le trottoir devant la maison. J'ai été introduit dans une petite pièce aux murs nus où il n'y avait qu'une table, six chaises et un poêle à bois. Le cadet s'est levé pour me laisser sa place, il est resté debout: cette famille n'avait rien d'autre comme mobilier. Mais la voiture était neuve...

Bref, je n'aime pas le genre «jante alu m'as-tu vu». Certains sont prêts à payer à leur tas de ferraille une casco totale coûtant plusieurs centaines de francs, mais ergotent sur 30 francs de prime incendie supplémentaire, alors que je suis convaincu que c'est nécessaire. En outre, je sais

APPORTER UNE PETITE PIERRE

Après une formation d'horloger à La Chaux-de-Fonds, Pierre-André de la Reussille, né en 1941, travaille pour une fabrique de montres, faisant ses premières armes de porte-à-porte en livrant des pièces aux ouvrières à domicile. Sachant qu'il allait venir leur apporter de l'ouvrage, les travailleuses le laissaient entrer sans sonner. Un ami inspecteur de sinistre lui propose un jour de changer de branche.

Il devient ainsi assureur le 1^{er} mai 1968. «Étonnant pour un homme de gauche», souligne-t-il, sourire en coin.

En 1997, lors du rachat de l'entreprise cantonale par le géant Winterthur, il reste encore un an dans la multinationale, mais lassé par les nouvelles procédures - «on avait des libertés qui n'existaient plus dans la nouvelle entité» - il prend une retraite anticipée.

Pour les curieux: ce syndicaliste fort en gueule est l'oncle du maire du Locle. Ils ont en commun de maintenir une maxime transmise par leur ancêtre paternel: dans la vie, il y a deux choses qui comptent, la sincérité et l'honnêteté. Une façon «d'apporter une petite pierre au temple de l'humanité», ajoute ce retraité philosophe. (LD)

qu'à long terme, il vaut mieux avoir un patrimoine qui dure qu'un véhicule qui roule.

Face à une police d'assurance chose, existe-t-il une approche distincte suivant les milieux?

Chez les gens aisés, on est parfois surpris: j'ai un jour assuré la fille d'un bon bourgeois qui venait de se marier. Je propose donc une assurance ménage. Comme j'assurais déjà le père, sa fille lui lance: «Papa, combien tu paies de primes?» - «Ben, 800 ou 850 francs par an», répond ce dernier. - «Alors faites-moi une police à 900 francs au moins», a enchaîné la jeune mariée. Il fallait absolument que cela coûte plus cher que pour son père!

Dans un autre registre, les chiens, ils vous recevaient bien?

Pour eux à la campagne, j'avais toujours une petite gâterie en poche, j'ouvrais la porte sans descendre de la voiture en tendant mon biscuit. Parfois, le fermier engueulait le chien qui

n'avait pas fait son boulot de gardien, mais cela se passait au moins sans morsure.

L'essentiel pour un assureur, c'est?

Gagner la confiance de son interlocuteur. Qui gardera alors toujours sa porte ouverte pour vous.

Notez que je suis devenu un brin pessimiste: j'estime que l'humanité, comme disent certains, est montée sur le Titanic et son seul souci est de trouver une cabine en première classe. Alors que la chose essentielle aujourd'hui est d'imposer une justice fiscale, tant nationale qu'internationale!

Propos recueillis par Laurent Duvanel



Justice équitable procureur responsable

A Genève, le 20 avril, pour l'élection du procureur général, le juge François Paychère portera les espoirs des locataires pour une justice plus équitable. Partisan de la gratuité des procédures en matière de baux et loyers, il défendra l'inscription du droit au logement dans la Constitution genevoise et n'imagine pas d'expulsions de locataires qui n'auraient pas trouvé à se reloger.

Un dossier de la Banque cantonale de Genève (BCGE) enlisé, des déclamations sans effet sur la «tolérance zéro» de la petite criminalité, la non utilisation de la loi sur les violences domestiques, des évacuations illégales d'immeubles et des classements de plaintes concernant des tortionnaires de passage à Genève: le bilan du procureur radical sortant Daniel Zappelli, candidat à sa propre succession, a de quoi inquiéter.

Ce n'est donc pas un hasard si différentes personnalités du monde judiciaire, ont appelé à une candidature alternative de qualité, capable de redonner à la justice genevoise ses lettres

de noblesse et le prestige international qu'elle avait acquis avant Daniel Zappelli.

PAS D'EXPULSIONS SANS RELOGEMENT

En matière de logement et d'expulsions, le candidat procureur serait enclin à accorder des sursis pour des motifs «humanitaires», avec une «priorité donnée aux familles»: «il s'agirait de ne pas exécuter d'expulsions tant que les personnes n'ont pas trouvé un autre logement». S'il serait attentif aux possibles congés de repréailles interdits par le Code pénal contre des locataires qui auraient fait valoir leur droit de contester leur loyer, il serait moins tolérant en-

vers des locataires arrivés en fin de bail «pour avoir manqué de respect et d'égards envers leurs voisins».

PROCÉDURES DE CONCILIATION GRATUITES

Dans les litiges liés aux contrats de bail, le socialiste affiche sa volonté d'encourager les procédures de conciliation qui, selon lui, doivent demeurer gratuites, en rappelant que «dans le cadre de l'adoption de nouvelles lois de procédures civiles au niveau fédéral, cette gratuité pourrait être remise en question». «La médiation, elle, coûte relativement cher, et les médiateurs n'ont pas forcément de connaissances juridiques; elle ne

convient pas à tous les litiges». Quant aux changements que pourraient apporter les réformes fédérales de la justice promises pour 2010, François Paychère souhaite qu'elles ne remettent pas en cause les juridictions spécialisées que sont par exemple le tribunal des baux et loyers ou le tribunal des prud'hommes: «Je suis pour leur maintien, et, en leur sein, pour le maintien des assesseurs laïcs, c'est-à-dire des représentants des locataires et des travailleurs, d'une part, des propriétaires et des employeurs, d'autre part».

Dans le cadre général de la réforme totale de la Constitution genevoise, dont les électeurs ont accepté le principe le 24 février dernier, François Paychère défendra l'inscription «d'un catalogue de droits sociaux, dont le droit au logement».

En ce qui concerne les squats, sur l'exemple de la très médiatisée expulsion des occupants de Rhino à Genève, en été 2007, la politique du candidat socialiste est claire: «s'il y a autorisation de construire, les occupants doivent quitter les lieux. Et si une expulsion a lieu, elle doit être légale, ce qui n'était pas le cas de l'opération déclenchée par Daniel Zappelli en 2007».

UN JUGE AYANT UNE EXPÉRIENCE VASTE ET VARIÉE

Né en 1958, père de deux enfants de 12 et 16 ans, docteur en droit de l'Université de Paris, avocat au barreau genevois, juge depuis 12 ans au Tribunal administratif cantonal, qu'il préside depuis 2004, en cas d'élection, François Paychère n'arrivera pas en terre inconnue au Palais de Justice. En 1995 et 1996, il y a officié comme substitut du procureur général d'alors, le socialiste Bernard Bertossa. Il a accumulé une expérience vaste et variée, comme greffier au Tribunal fédéral (de 1992 à 1995), comme président adjoint au Tribunal arbitral des assurances

(de 1996 à 2002), en tant que président du groupe de travail du conseil de l'Europe sur «la qualité de la justice», au sein de la commission européenne pour l'efficacité de la justice. Son esprit et son goût de l'analyse – il a été rédacteur de «Plädoyer», le magazine des juristes progressistes suisses – sa maîtrise de l'allemand – il a enseigné et vécu à Saint-Gall – ne seront pas de trop pour affronter le défi qui attend les institutions judiciaires avec la réforme fédérale «justice 2010».

Pour en savoir plus: www.paychere.info



[Photo: ldd]

François Paychère

Loin de négliger la petite délinquance, François Paychère rappelle que l'augmentation des petits délits recensés par la police genevoise entre 2001 (35'000 cas) et 2006 (45'000 cas) n'est que le signe de l'échec de la politique de «tolérance zéro» proclamée par Daniel Zappelli.

LUTTE CONTRE LA DÉLINQUANCE ROUTIÈRE

«Plus que de révéler un regain d'activité de la justice, ces chiffres illustrent surtout l'échec de l'effet préventif qu'elle devrait jouer. Aucun procureur ne saurait clamer qu'il tolère

certains délits, mais, plutôt que de parler d'une tolérance zéro inexistante, il faudrait avoir le courage de reconnaître la nécessité, avec des moyens forcément limités, de fixer des priorités. La délinquance routière sera l'une des miennes.»

DANIEL ZAPPELLI TÉTANISÉ FACE À LA BCGE

Ainsi, la répression des petits délits ne saurait se substituer à la nécessité de mener à terme des dossiers d'importance, comme celui de la BCGE, dont la débâcle a coûté plus de 2 milliards de francs aux contri-

buables genevois. Le procureur actuel porte sa part de responsabilité dans les lenteurs. «Daniel Zappelli n'a assisté qu'à 6 journées d'audience sur plus de 300. S'il n'avait pas à assister à toutes les audiences, il lui appartenait de créer au sein du parquet une cellule pour le suivi d'un dossier aussi important. Ce qu'il n'a pas fait.»

Enfin, l'approche que défend le candidat socialiste vis-à-vis des criminels de guerre qui parfois visitent Genève tranche singulièrement avec la politique du radical Daniel Zappelli, habi-

tué du classement de ce genre d'affaires: «Actuellement, les dénonciations ne sont suivies d'aucun effet, souligne François Paychère. Si un suspect d'actes de tortures se trouve à Genève, il faut au moins l'entendre.»

L'ASLOCA Genève recommande chaleureusement l'élection de François Paychère au poste de procureur général le 20 avril.

Laurent Duvanel

Le bon sens prend souvent le dessus

Il passe des heures à décortiquer les dossiers avant de recevoir les parties en litige. Jean-Marc Baume, âgé de 53 ans, est responsable des facteurs à La Poste Suisse et délégué syndical. Nommé à sa fonction officielle en 2006, il trouve encore le temps pour coordonner la cuisson de 2,4 tonnes de frites et bien d'autres nourritures lors du festival du Chant du Gros au Noirmont où il habite. Rencontre avec cet homme de terrain.

DAL: Comment êtes-vous devenu président de la Commission de conciliation des Franches-Montagnes, dans le Jura?

Jean-Marc Baume: Le président d'alors étant démissionnaire, c'est l'association des maires du district des Franches-Montagnes qui m'a contacté et m'a nommé.

Aviez-vous auparavant une expérience juridique?

J'ai fait mes premières armes dans différents mouvements dans le cadre de la politique jurassienne. Je suis devenu délégué syndical et je préside l'organe paritaire de la Poste au niveau de la Suisse romande.

Comment avez-vous intégré le droit du bail, l'avez-vous fait sans difficultés?

Je l'ai appris sans trop de difficultés. Baignant déjà dans le milieu syndical, et de par ma fonction de président, je maîtrisais quelque peu le langage très spécifique du droit du travail. Le livre de David Lachat est un outil précieux dont je ne saurais me passer. La commission attend d'ailleurs avec impatience la sortie de la nouvelle version de cet ouvrage de référence.

Comment préparez-vous les dossiers qui vous parviennent?

Lors de leur réception, je passe plusieurs heures pour les décortiquer et les étudier. Je demande souvent des compléments d'informations. Ensuite, je convoque les assesseurs des deux parties, à tour de rôle. Chaque membre reçoit le dossier chez lui et ainsi, il peut l'étudier tranquillement. Nous respectons en général le délai de trente jours.

Que pensez-vous du fonctionnement de ce système de conciliation, comment se passent les transactions?

Je pense que ces commissions ont toutes leurs raisons d'être. D'abord, on reçoit les deux parties, nous les écoutons et selon le climat nous demandons de rencontrer les parties l'une après l'autre et nous les renseignons sur leurs droits et devoirs. Ensuite, nous les rencontrons à nouveau et très régulièrement, nous arrivons à une entente entre elles. Je précise que le bon sens prend souvent le dessus.

Pensez-vous que les assesseurs devraient bénéficier d'une brève formation juridique spécifique de la part des autorités cantonales?



Le Taignon Jean-Marc Baume est un habile conciliateur

Oui, je pense que cela serait nécessaire, car tous les assesseurs ne sont pas juristes et cela permettrait d'augmenter et de maintenir leurs connaissances à jour.

La jurisprudence bouge passablement dans ce domaine. Auparavant, cela s'est déjà fait dans le Jura par un juge. Il faut préciser que le séminaire sur le droit du bail auquel j'ai participé, n'est pas vraiment à la portée de tout le monde. Cela demande une connaissance approfondie de la loi et de ses usages. Le service juridique cantonal ou le tribunal pourrait organiser chaque année, une formation pour tous les assesseurs. De plus, cela permettrait des échanges de pratique entre les trois commissions du canton.

L'ASLOCA Romande organise depuis deux ans une demi-journée de formation pour les conciliateurs, y avez-vous participé?

Oui, j'ai eu l'occasion d'y participer et j'ai trouvé que cela m'avait beaucoup enrichi. Toutes les commissions ont été invitées par l'ASLOCA-TransJura. Je souhaite que cela se poursuive.

A noter que les trois commissions cantonales de conciliation reçoivent de nombreux dossiers chaque année. Ils sont en augmentation pour le district des Franches-Montagnes.

Interview: Monique Walker

Défauts, travaux et démarches légales

Comme à l'accoutumée, l'ASLOCA romande a organisé cette année dans le cadre de l'Université de Neuchâtel un séminaire sur un aspect très important du droit du bail, la notion de défaut et ses conséquences.

Le programme de cette matinée du 26 janvier 2008 a réuni quelque soixante participants autour du défaut dans le droit du bail, de la réduction de loyer ainsi que de la consignation du loyer.

DIVERS TYPES DE DÉFAUTS
François Zutter, avocat de l'ASLOCA Genève, étant empêché, Uzma Khamis Vannini, avocate de l'ASLOCA Genève, a assumé cette présentation.

Elle a rappelé qu'aux termes de l'article 256 al.1 CO, «le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état». Donc, tout ce qui s'écarte de cet «état approprié» constitue un défaut.

Le défaut peut être identifié selon les critères suivants:

- a. **matériel** (dans le cas d'absence d'isolation d'un appartement) ou immatériel (lorsqu'il s'agit de droits réclamés par des tiers sur la chose louée);
- b. **originel** (lorsque les serrures d'un appartement ont été enlevées) ou subséquent (lorsque la chasse d'eau des W.C. se casse juste après la délivrance de la chose louée);
- c. imputable au **bailleur** ou à un tiers locataire de l'immeuble ou imputable au **locataire** ou à l'un de ses proches;

- d. **apparent** (lorsque le parquet est très abîmé) ou caché (lorsque le four ne cuit pas les aliments);
- e. **grave** lorsque l'usage du bien loué est considérablement amoindri (la cuisine ne peut pas être utilisée), ou de **moyenne importance** (lorsque la lave-vaisselle ne fonctionne pas correctement) ou bien un **menu défaut** (lorsque la cheminée du salon n'a pas été ramonnée la saison précédente).

HUMIDITÉ: MYTHE ET RÉALITÉ DES REPROCHES FAITS AUX LOCATAIRES

A noter, sur un plan très pratique, l'excellente contribution livrée par Dan Bolomey, architecte, expert et chargé de cours à l'EPFL.

Les participants ont pu apprendre que, contrairement aux croyances largement répandues, une aération douce, mais permanente est plus saine qu'une aération brève. En outre, l'humidité n'a que des inconvénients dans un logement.

Nous renvoyons les lecteurs au site de l'EPFL pour y télécharger un document d'une vingtaine de pages très utile intitulé «La salubrité du logement» (<http://cc1.epfl.ch/page56545-fr.html>).

RÉDUCTION DE LOYER POUR DÉFAUT

Thierry Sticher, avocat de l'ASLOCA Genève, a traité de la possibilité de faire baisser le loyer si l'objet loué présente des carences. Il a abordé ce thème sous l'éclairage des principaux arrêts du Tribunal fédéral. Nous y consacrerons un article dans un prochain numéro.

Marie-Claire Jeanprêtre, avocate de l'ASLOCA Neuchâtel, a fait une présentation pleine d'humour d'un sujet plutôt technique, la consignation du loyer en cas de défauts.

Bilan: un séminaire très réussi et fort apprécié qui a permis d'approfondir beaucoup de points précis.

Marc Oran



Une assistance très attentive lors du séminaire de l'ASLOCA à Neuchâtel

Un chaud-froid qui dure dix ans

Pour prouver que les conditions thermiques régnant dans leur logement étaient inacceptables, un couple de locataires a dû batailler pendant près d'une décennie. Seule une expertise a fini par faire plier le bailleur.

Au début de l'année 1999, M^{me} Dubois et son mari signent un contrat de bail portant sur un appartement de cinq pièces à Fribourg. Le loyer mensuel est de 2'000 francs, plus un acompte de charges de 200 francs.

DE BRUSQUES CHANGEMENTS DE TEMPÉRATURE...

Quelques temps après leur emménagement, M^{me} Dubois et son mari sont confrontés à de brusques changements de température au sein de leur appartement. Ce défaut est immédiatement signalé à la gérance de l'immeuble. Le problème demeurant

entier, les locataires consignent leur loyer et saisissent la commission de conciliation dans le courant de l'automne 2003. En novembre de la même année, la Commission suspend la procédure pour permettre à la régie de faire contrôler le chauffage.

... DIFFICILE À PROUVER

En septembre 2004, la Commission de conciliation estime que les époux Dubois n'ont pas prouvé une quelconque déficience du chauffage et rejette intégralement leur demande.

M^{me} et M. Dubois, qui, à l'époque, n'étaient pas encore assis-

tés par l'ASLOCA Fribourg, ne contestent pas la décision de la Commission de conciliation, en espérant que leur problème de chauffage finirait par être réglé.

EXPERTISE BIENVENUE

La situation ayant ultérieurement empiré, les locataires mandatent une entreprise spécialisée dans l'analyse thermique des bâtiments. Cette société dépose son rapport d'expertise au début de l'année 2006.

Elle parvient à la conclusion que durant l'hiver, les conditions élémentaires de confort thermique ne sont pas respectées dans l'appartement. Elle recommande la pose de nouvelles fenêtres, le déplacement des radiateurs ainsi que l'amélioration de l'isolation.

Après avoir pris connaissance du rapport d'expertise, les Du-

bois soumettent leur dossier à l'ASLOCA Fribourg, qui constate alors qu'outre un grave problème de chauffage, les locataires se sont vus facturer indûment des frais accessoires depuis le début de leur contrat pour quelques 15'000 francs.

PERSÉVÉRANCE UTILE

La gérance ayant refusé de mettre en œuvre les recommandations de l'expert, la Commission de conciliation est saisie une seconde fois au mois d'avril 2006. Les époux Dubois exigent non seulement une substantielle amélioration de l'état thermique de leur logement, mais également le remboursement de toutes les charges dont ils s'étaient acquittés indûment.

Le Tribunal des baux est finalement saisi au printemps 2007. Grâce à la médiation de son président, le bailleur s'est engagé à demander un devis relatif aux travaux recommandés par l'expert au début de l'année 2006. Quant aux Dubois, ils ont accepté de renoncer au remboursement des frais accessoires payés à tort, à condition que les travaux soient effectivement réalisés d'ici la fin de l'été 2008.

Grâce à l'ASLOCA, les locataires peuvent dès lors légitimement espérer disposer prochainement d'un logement offrant un confort thermique répondant aux normes actuelles.

Charles Guerry



PERMANENCES ASLOCA

FRIBOURG

ASLOCA-FRIBOURG
CASE 304
1680 ROMONT
T: 0848 818 800

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h30-11h15
lundi et jeudi: 13h15-16h15
Consultations sur rendez-vous

Permanences sans rendez-vous

Fribourg

Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
(côté rue du Criblet)
mercredi: 19h-20h

Bulle

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

Estavayer-le-Lac

Café-restaurant du *New-Port*
2^e jeudi du mois: dès 20h

Romont

Café-Restaurant de l'*Ange*
Chavannes-sous-Romont
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

Permanences en allemand
sans rendez-vous

Fribourg

Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

GENÈVE

ASLOCA-GENÈVE
RUE DU LAC 12
1207 GENÈVE
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Permanence sans rendez-vous
lundi-jeudi: 17h-18h
vendredi: 12h30-13h30

Consultations

Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en dehors de ces heures

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA-TRANSJURA
CASE 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique
jeudi: 17h-19h
vendredi: 13h30-15h

Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en dehors de ces heures

BIENNE & SEELAND

ASLOCA-BIENNE c/o
ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE
3000 BERNE 23
Consultations sur rendez-vous
T: 0848 844 844

ASLOCA ROMANDE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
RUE DE CHANTEPOULET 13
CASE 2184
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
E: asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques

NEUCHÂTEL

ASLOCA-NEUCHÂTEL
RUE DES TERREAUX 1
2000 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations
Neuchâtel
sur rendez-vous ou par téléphone

La Chaux-de-Fonds

sur rendez-vous
rue Jardinière 71, Case 35
2301 La Chaux-de-Fonds
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA-VALAIS
RUE DES MAYENNETS 27
CASE 15
1951 SION

Permanence téléphonique
lundi: 9h-11h
jeudi: 9h-11h et 14h-17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h-11h (T: 079 564 81 57)

Consultations sur rendez-vous

Sion

Mayennets 27 / 3^e étage
lundi: 14h-17h30
mercredi: 18h30-20h

Martigny

rue de l'Hôtel-de-Ville 14 / 1^{er} étage
mardi: dès 18h30
T: 027 322 92 49

Monthey

Café du Valais, av. de la Gare 63
mardi: 19h-21h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Brig

Restaurant *Diana*
Alte Simplonerstrasse
2^e et 4^e lundi du mois: 18h-20h
T: 027 923 36 91

VAUD

ASLOCA-BROYE VAUDOISE
ROUTE DE MOUDON 10
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

Permanence téléphonique
lundi, mercredi, vendredi: 8h-11h
Consultations sur rendez-vous

ASLOCA-LAUSANNE

RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-MORGES

RUE DE LA GARE 3
CASE 24
1110 MORGES 1
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-RENENS

RUE DE LAUSANNE 31B
1020 RENENS
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENENS

T: 021 617 10 07
Permanence téléphonique
lundi-jeudi: 9h-12h et 13h30-16h30
vendredi: 9h-12h et 15h-16h30

Permanences sans rendez-vous

Lausanne lundi, 16h-17h30, et vendredi, 10h-11h30
Morges mardi de 18h30-20h

Consultations sur rendez-vous
Lausanne lundi-vendredi et mercredi soir 18h30-20h

Morges mardi matin et jeudi matin
Renens lundi soir, mardi après-midi et jeudi après-midi

VAUD (SUITE)

ASLOCA-LA CÔTE
LES PLANTAZ 13A
1260 NYON
T: 022 361 32 42

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h15-10h15
mardi et jeudi: 15h-17h

Consultations sur rendez-vous

Nyon

Les Plantaz 13a (Gais-Logis)

Rolle

avenue du Général Guisan 32
lundi après-midi

ASLOCA-MONTREUX-EST VAUDOIS

CASE 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

Consultations

Aigle

sur rendez-vous
Hôtel de Ville, jeudi: 8h30-11h

Montreux

sur rendez-vous
avenue des Alpes 18
lundi, mardi, mercredi et vendredi:
le matin de 8h30 à 12h00 ainsi que
mardi soir de chaque 1^{er} mois de
18h30 à 19h30

ASLOCA-NORD VAUDOIS

RUE DES PÊCHEURS 8
CASE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h

Consultations sur rendez-vous

Yverdon-les-Bains

rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h-12h, 14h-18h, 19h30-21h

ASLOCA-VEVEY-LA TOUR-DE-PEILZ

CASE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

Consultations sans rendez-vous
rue du Simplon 40
lundi: 18h-20h et jeudi: 17h-19h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

ASLOCA-VAUD

RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 50 36 / F: 021 617 11 48



DROIT AU LOGEMENT

paraît cinq fois par année
Editeur ASLOCA
rue Jean-Jacques Cart 8, 1006 Lausanne
Rédacteur responsable Laurent Duvanel
case postale 3115, 2303 La Chaux-de-Fonds
e-mail: lduvanel@bluewin.ch
Diffusion Membres des sections de l'ASLOCA
Romande et abonnés. Abonnement 13 CHF / an
Système graphique A. Ruiz & S. Delgado
Imprimerie St Paul, Fribourg

Bulletin de commande

Je commande exemplaire(s) de l'ouvrage
«Le bail à loyer» réédition complète 2008
au prix de 75 francs l'exemplaire (frais de port en sus)

Nom: Prénom:

Adresse postale:

Lieu:

Date: 2008

Signature:

A envoyer à:
ASLOCA Romande
Case postale 2184
1201 Genève
FAX: 022 732 50 22

La braderie des HLM

Chaque année, les commerçants soldent leurs invendus. L'Etat français, lui, a décidé de brader 40 000 logements sociaux. Et de récidiver chaque année. Soit pas moins de 140 000 logements sociaux liquidés d'ici à 2010. C'est l'objectif fixé par la ministre du logement. Les bailleurs sociaux espéraient l'en avoir dissuadée. Mais le président de la République est revenu à la charge lors de la présentation du plan banlieue. Et rien ne semble plus pouvoir enrayer la braderie. Etonnant entêtement.

Jamais la France n'a eu autant besoin de logements à loyers modérés. L'explosion des prix de l'immobilier ne cesse de creuser les inégalités. Les classes moyennes ont du mal à rester en centre-ville, les classes populaires ont tout simplement renoncé à y vivre un jour, la mixité sociale recule.

BEAU COMME DU THATCHER

Pour lutter contre cette ghettoïsation et le repli communautaire qui en découle, l'Etat français dispose d'un outil majeur: le logement social. Lui seul permet de redistribuer les cartes, de ventiler, de donner de l'air et de la mixité. C'est cet outil que le gouvernement veut à tout prix éliminer en sacrifiant chaque année 1% de son parc locatif au slogan «Tous propriétaires!». On cherche une explication rationnelle. On peine à la trouver. A part ce rêve du candidat Sarkozy, celui d'une «France de propriétaires». C'est beau comme du Thatcher, mais un peu décalé dans la France des années 2000.

Bien sûr, tout le monde rêve d'un superbe appartement à Neuilly, avec vue sur la Seine, dont les travaux ont été réalisés à bas prix par un entrepreneur désireux de plaire. Mais la réalité en Seine-Saint-Denis n'est pas tout à fait celle de Neuilly.

Dans le département 93, chaque fois que l'Etat a voulu favoriser l'accession à la propriété privée des plus modestes en guise de politique du logement, le rêve a tourné au cauchemar.

Une fois endettées par cet achat, les familles ayant acheté leur appartement n'ont presque jamais les moyens d'entretenir les parties communes. Le résultat est visible à l'oeil nu. Contrairement aux idées reçues, les quartiers les plus dégradés de France ne sont pas des cités HLM, mais des copropriétés délabrées, qui représentent jusqu'à 40% du parc immobilier de certains quartiers difficiles. Ce n'est sans doute pas un hasard si les émeutes les plus graves de ces dernières années sont justement parties de ces copropriétés. Comme la Cerisaie à Villiers-le-Bel ou le quartier du Chêne Pointu à Cllichy-sous-Bois.

La cité des Bosquets à Montfermeil offre un autre exemple dramatique. Dans les années 1960, des investisseurs pensaient avoir flairé une affaire en achetant des lots dans ce chef-lieu qu'on appelait jadis «Mont-fermé», mais qui promettait d'être enfin désenclavé grâce à un projet de liaison autoroutière, finalement abandonné. Les lots ont donc été vendus aux seuls Français susceptibles d'en vouloir, pauvres et issus des mêmes trajets

migratoires. Beaucoup n'étaient pas en capacité de faire fonctionner leur syndicat, en grande difficulté dès le milieu des années 1970. La société civile immobilière des Bosquets sera mise en liquidation en 1980, obligeant l'Etat et les collectivités locales à racheter peu à peu les logements pour éviter le pire. Un peu tard. Et sans pouvoir acheter assez de logements situés côte à côte pour transformer le paysage urbain et social.

IMMEUBLES EN RUINE

Le parc HLM coexiste donc avec les derniers vestiges de la copropriété: des immeubles en ruine, aux portes éventrées, aux boîtes aux lettres cabossées, aux escaliers à haut risque. Les murs extérieurs sont recouverts de tags, contre la police et parfois contre les juifs. Les rares journalistes osant s'y aventurer ramènent des images trahissant l'abandon. Certains pyromanes politiques s'en servent pour dénoncer la démission des pouvoirs publics et faire enrager contre l'Etat... Lequel n'y est pour rien, puisque ces immeubles sont censés être entretenus par leurs propriétaires.

La seule solution pour en sortir est simple, mais coûteuse: racheter ces copropriétés, les intégrer au parc HLM, les réhabiliter, les entretenir et organiser la mixité. C'est l'un des constats

faits par le plan Borloo. Mais l'ambitieux plan de rénovation urbaine a choisi de privilégier la destruction-reconstruction plutôt que le rachat-réhabilitation. Or la construction prend du temps. Pendant que les grues s'activent mollement, la mixité sociale s'écroule, les gens tombent, et le climat pourrit. Qu'en sera-t-il lorsque l'Etat aura pris le risque d'ajouter 140 000 logements privés tenus par des ménages très modestes en plus des copropriétés à risques déjà existantes? Faut-il vraiment miner les quartiers populaires avec des logements privés dont l'Etat aura le plus grand mal, en cas de problème, à reprendre le contrôle? Pourquoi, si ce n'est par idéologie? Celle de l'accession à la propriété, partout, coûte que coûte et à tout prix.

Certes, la convention arrachée aux bailleurs sociaux prévoit que l'Etat construise deux logements sociaux pour un logement vendu. Mais, en attendant, l'Etat aura perdu sa marge de manoeuvre pour lutter contre les inégalités de logement d'aujourd'hui. Surtout, rien ne garantit que ces promesses-là soient tenues. L'argent pour construire pourrait bien manquer si l'Etat doit racheter en catastrophe les logements cédés à des syndicats en liquidation lors d'un énième plan banlieue dont aucun Français ne voudra plus sur le mode «rien n'y fait jamais». Alors que ce plan, positif sur certains aspects, comporte tout simplement une faille majeure dès l'origine. Une faille idéologique.

Caroline Fourest est essayiste et enseigne à Sciences Po à Paris. Article paru dans Le Monde du 9.02.08.