

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



(photo: A. Ruiz)

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 188 / JANVIER 2009
TIRÉ A 87 100 EXEMPLAIRES

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

Dossier:

**LES MIGRANTS
TOUJOURS PLUS
MAL LOGÉS**

**NOUVEAU DROIT DU BAIL
LE CONSEIL FÉDÉRAL PRÉSENTE SON PROJET**

L'ASLOCA reste en alerte



par Carlo Sommaruga

Le 12 décembre 2008, le Conseil fédéral a formellement lancé la révision du droit du bail. L'objectif de découplage des loyers du taux hypothécaire et l'introduction d'un nouveau système d'indexation des loyers était connu.

Le découplage répond à la volonté de l'écrasante majorité des forces politiques et sociales du pays de supprimer le lien insatisfaisant entre les loyers et les taux hypothécaires. Il était temps que soit mis sur la table un système transparent, plus juste et plus stabilisateur des loyers.

L'enjeu essentiel de la révision pour les locataires de l'ensemble de la Suisse, tant ceux - minoritaires - qui contestent régulièrement la fixation de leur loyer que ceux - majoritaires - qui ne contestent jamais ou très irrégulièrement les majorations, est clairement le mode d'indexation des loyers. Pour éviter une spirale d'augmentations depuis toujours dénoncée par l'ASLOCA, le gouvernement a exclu les coûts du logement et de l'énergie de l'indice déterminant l'adaptation des loyers.

Le Conseil fédéral a indiqué sans ambiguïté que politiquement une indexation des loyers à 100% n'est pas acceptable, comme l'ont fait savoir dans le cadre de la procédure de consultation de nombreuses et puissantes voix, parmi lesquelles celle de l'ASLOCA.

Cela dit, la question de la vérification du loyer initial – autre préoccupation des locataires – reste problématique. Le cadre fixé dans le projet du Conseil fédéral n'est pas satisfaisant. C'est dans la mise en œuvre de l'outil statistique, destiné à vérifier le loyer initial, que les critiques des locataires devront au plus tard être prises en compte.

Le message de l'ASLOCA au Parlement est limpide: aucune péjoration du projet n'est envisageable pour les locataires!

Une modification défavorable du projet sur l'indexation du loyer en cours de bail ou sur les modalités de contrôle des loyers initiaux et l'exercice des droits de défense des locataires - comme une réduction des possibilités de contestation du loyer initial - aboutirait à n'en pas douter au lancement d'un référendum par l'ASLOCA.

Le Parlement a donc une responsabilité majeure pour éviter les erreurs du passé et permettre qu'un changement de système intervienne dans l'intérêt bien compris de l'ensemble de la population.

SOMMAIRE:

SUISSE

PAGES 03-04: Tous les détails du projet de nouveau droit du bail présenté par le Conseil fédéral dont le Parlement va débattre.

DOSSIER DU DAL

PAGES 06-09: Avec l'afflux de nouveaux demandeurs d'asile, les requérants arrivés auparavant ont de gros soucis de logement.

GENÈVE

PAGE 10: A la Constituante, les élus proches de l'ASLOCA devront défendre la LDTR contre les milieux pro-immobiliers.

TRANSJURA

PAGE 13: Interview croisée de deux assesseurs locataires, les militants de l'ASLOCA Gaby Miserez et Michel Nussbaumer.

NEUCHÂTEL

PAGE 14: Mise en place de la nouvelle loi sur l'aide au logement.

INTERNATIONALE

PAGE 16: Une ONG aide les sans-abri à St-Petersbourg.

Éléments essentiels de la réforme prévue

Il a fallu attendre plusieurs années et le passage de témoin entre Joseph Deiss et Doris Leuthard à la tête du Département fédéral de l'économie pour qu'une réforme plus réaliste du droit du bail voie le jour. Revue des principales nouveautés prévues.

1. VÉRIFICATION DU LOYER INITIAL

Pour ce qui est du contrôle judiciaire du loyer des habitations lors de la conclusion du contrat de bail soit, selon les années, environ 600 cas pour toute la Suisse, le projet propose de ne plus faire référence au calcul de rendement, mais de ne retenir que le critère des loyers comparatifs.

Soulignons que c'est uniquement à la conclusion du bail que le locataire pourra faire vérifier le caractère abusif du loyer.

Les loyers comparatifs permettant d'examiner une contestation de loyer initial ne seront plus basés sur cinq exemples comparatifs selon la jurisprudence actuelle, mais résulteront d'une statistique de type hédoniste qui permet de déterminer le loyer de chaque logement locatif du pays.

Ce sont les loyers des baux conclus dans les 5 dernières années qui seront intégrés dans la statistique.

Cela à leur valeur actuelle, dès lors que la statistique sera adaptée tous les 3 mois. Il convient de relever ici qu'en Suisse la moyenne de durée d'un contrat de bail est de l'ordre de 6 à 7 ans. Dès lors, en prenant en compte dans la statistique les loyers des baux conclus les 5 dernières années, le Conseil fédéral estime englober

dans celle-ci une part importante des loyers du parc immobilier.

Il faut cependant préciser que les logements en coopérative et les logements en main publique - dont les loyers sont fondés sur les coûts - ne seront pas pris en considération pour établir la statistique de comparaison.

Pour qu'une comparaison puisse se faire correctement, il faut - comme c'est le cas dans le droit actuel - que les logements aient des caractéristiques de valeur égale.

Selon le projet de révision, on tiendra compte dans la comparaison en particulier de la situation, de la surface, de l'état, la période de construction et l'équipement des locaux.

La liste des éléments comparatifs n'est d'ailleurs pas fixée de manière exhaustive dans le projet. Il sera ainsi possible d'intégrer d'autres paramètres, comme le bruit ou la qualité énergétique de l'immeuble, s'ils devaient devenir des éléments importants du choix d'un logement.

Le niveau de l'abus a été fixé au niveau des loyers les 5% les plus chers. Ainsi, chaque fois qu'un loyer initial contesté se trouve dans cette tranche de la statistique, il sera abusif et ne pourra être appliqué par le bailleur.

A QUAND L'ENTRÉE EN VIGUEUR?

Le Parlement traitera très rapidement de la révision du droit du bail. Ainsi, la commission des affaires juridiques du Conseil national discutera de cet objet dès ce mois de janvier 2009. Il est donc vraisemblable que le Conseil national débâte en plénière et vote sur la révision déjà à la session de printemps 2009.

Le Conseil des Etats, en sa qualité de second conseil, devrait le faire lors de la session d'été 2009. La navette entre les deux chambres fédérales, en cas de divergences, s'achèvera donc en 2009 déjà avec un vote final du Parlement probablement lors de la session d'hiver 2009.

Si aucun référendum n'est lancé, le nouveau droit du bail pourrait donc entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

Compte tenu des dispositions transitoires, l'ensemble des loyers ne serait soumis au nouveau droit qu'au 1^{er} janvier 2010 au plus tôt. (cs)

STATISTIQUES NON PUBLIÉES

Le projet ne prévoit pas la publicité des statistiques comparatives. Elles ne seront donc accessibles ni aux bailleurs, ni aux locataires. Dans le message, le Conseil fédéral explique que les autorités de conciliation, en cas de contestation du loyer initial, devront solliciter par écrit le service chargé de l'élaboration des statistiques pour savoir si le loyer est abusif.

Le Conseil fédéral estime que c'est le système le plus efficace et le moins coûteux au vu du nombre limité de contestations du loyer initial. Un autre mode de procéder pourrait être envisagé si le nombre de procédures devait augmenter.

2. FIXATION DU LOYER EN COURS DE BAIL

En cours de bail, le seul motif ordinaire de majoration des loyers d'habitations sera l'indexation. Le Conseil fédéral a choisi l'in-

dice des prix à la consommation duquel sont exclus les coûts de logement et les frais de l'énergie. Cette indexation correspond, selon les données actuelles, à 88% de l'indice suisse des prix à la consommation. Les augmentations de loyer pourront intervenir avec un préavis de trois mois, soit pour l'échéance contractuelle, soit pour une échéance mensuelle si le contrat est d'une durée minimale de 2 ans. En cas de baisse de l'indice directeur, le bailleur sera tenu de baisser le loyer.

Contrairement au droit actuel, l'augmentation des charges d'exploitation, le nouveau prix de l'immeuble lors d'une vente de celui-ci ou l'écoulement du temps depuis la conclusion du bail, ne pourront plus être invoqués pour justifier une majoration de loyer en cours de bail.

Ainsi, à l'exception des majorations de loyer fondées sur des investissements à plus-value



(photo: A. Ruiz)

consentis par le bailleur, déterminées selon la méthode actuelle, aucun autre motif de majoration ne pourra être avancé par le bailleur en cours de bail.

Pour les augmentations résultant de travaux à plus-value, outre le fait que les règles de base figureront désormais dans la loi, le projet prévoit qu'il ne sera pas possible de procéder à une telle augmentation de loyer dans l'année qui suit la conclusion du bail. Exception: sauf si cela a été prévu par écrit dans le contrat.

C'est un garde-fou de portée limitée. Toutefois, là où il n'y a pas de contrat cadre ou de contrat type imposant une durée initiale du contrat d'un an, cela évite que des locataires se fassent piéger.

LOYERS ÉCHELONNÉS

Le projet maintient la possibilité des loyers échelonnés aux mêmes conditions que le droit actuel, à savoir la conclusion d'un contrat de trois ans, une majoration par année au maximum et un montant de majoration fixé en francs. Comme le souligne le message, cette possibilité sera utilisée par les bailleurs lors de la conclusion de contrat portant sur les logements neufs pour attirer le locataire avec un rabais sur le loyer initial.

3. FORMULES OFFICIELLES

Le Conseil fédéral a cédé à deux revendications des bailleurs

d'importance nationale. D'une part, le projet de révision admet - pour les augmentations de loyer et l'adaptation du montant des acomptes pour frais accessoires - la signature mécanique de la formule officielle. D'autre part, à l'avenir les formules utilisées par le bailleur pour notifier des adaptations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat ainsi que des résiliations du bail seront agréées pour l'ensemble de la Suisse par la Confédération et non plus par les cantons.

4. MODALITÉS DES CONTESTATIONS ET DES DEMANDES DE BAISSÉ

Le projet ne remet en question ni le principe de la contestation du loyer initial, ni les modalités de contestation malgré les demandes réitérées des milieux immobiliers. Les procédures de contestation des majorations de loyer et d'autres prétentions du bailleur, tout comme celles en baisse de loyer sont maintenues dans leur forme actuelle.

5. DROIT TRANSITOIRE

Il s'agissait d'un point d'achoppement entre les bailleurs et les locataires. La solution proposée par le Conseil fédéral permet une transition individuelle de l'ancien au nouveau droit du bail.

Le bailleur peut continuer à appliquer l'ancien droit pendant une durée transitoire de 5 ans. Toutefois, lorsque le bailleur

MILIEUX IMMOBILIERS: RÉACTION MUSCLÉE DE L'AUTRE CÔTÉ DE LA SARINE

La **Fédération romande immobilière** (FRI) a accueilli la révision du droit du bail par un communiqué de presse plutôt positif. Elle considère que la révision proposée est une chance à saisir pour disposer, d'une part, d'un nouveau droit du bail plus simple et transparent en matière de fixation de loyers et d'autre part, sortir du lien entre les loyers et le taux hypothécaire. La FRI indique toutefois qu'elle demandera aux Chambres fédérales de revenir à une indexation des loyers à 100% de l'ISPC en raison du risque de voir «déficelée» la solution issue des pourparlers de 2007 entre locataires et bailleurs. Elle conclut toutefois son communiqué en affirmant que le projet de révision «s'avère globalement très satisfaisant».

L'association suisse alémanique des propriétaires, la **Hauseigentumerverband** (HEV) – pendant de la FRI outre Sarine – adresse dans son communiqué de presse une volée de bois vert au Conseil fédéral. Elle qualifie d'arbitraire le choix d'un indice directeur correspondant à l'indice des prix à la consommation expurgé des coûts de logement et de l'énergie. La HEV indique qu'elle attend du Parlement qu'il rectifie le tir et s'en tienne à une indexation des loyers à 100% de l'indice des prix à la consommation. Elle annonce que si cet indice ne devait pas être retenu, elle rejeterait la révision dans son ensemble. Dans la presse, le président de la HEV, l'ancien conseiller national Rudolf Steiner, non réélu en 2007, annonçait déjà qu'un référendum serait lancé si le projet n'était pas modifié.

Le **SVIT, l'association des professionnels de l'immobilier**, a aussi contesté vivement le projet du Conseil fédéral. Toutefois, les propos sont plus modérés et n'évoquent pas de référendum. Comme ses associations cousines, il demande aussi que le parlement revienne au 100% de l'indice des prix à la consommation.

La **Hausverein**, association de propriétaires avec conscience sociale et environnementale, n'a pas publié de communiqué de presse sur son site internet. (cs)

décidera de passer au nouveau droit ou lors de l'écoulement des 5 ans, chaque locataire pourra exercer son droit à obtenir les baisses de loyer qui n'auraient

pas été appliquées précédemment par le bailleur. Il appartiendra donc au locataire de rester attentif.

Carlo Sommaruga

Bienvenue à la nouvelle rédactrice

C'est une Valaisanne née à Genève et établie de longue date à Lausanne qui va reprendre dès le prochain numéro le flambeau à la rédaction de *Droit au Logement*. Après des études de biologie à l'EPFZ, Claire-Lise Genoud s'est tournée vers les médias.

Claire-Lise GENOUD est une vraie polyvalente. Formée en gestion de projet et en relations publiques, elle a été tour à tour journaliste au *Nouveau Quotidien* puis au *Matin* avant d'être nommée rédactrice en chef du mensuel *J'achète mieux* de la Fédération romande des consommateurs.

Elle a occupé ce poste durant trois ans. Elle a également collaboré à l'hebdomadaire *Femina*.

Ses capacités rédactionnelles et techniques, son savoir-faire informatique et son entregent naturel ont su convaincre le comité de rédaction de lui confier les rênes du journal. Comme



en plus elle a de l'intérêt pour l'image et la mise en page, les

lecteurs du DAL pourront apprécier son sens du cadrage.

UN SOUFFLE NOUVEAU

Mère de Laure-Line qui vient de fêter ses 20 ans et étudie l'économie à l'Université de Lausanne, Claire-Lise Genoud tient en outre une chronique bimensuelle dans *Le Nouvelliste*. Sa plume acérée et sa vision positive des choses de la vie (elle aime les mandalas pour la concentration qu'ils exigent) apporteront sans nul doute un souffle nouveau au journal. Bienvenue et bonne chance!

Laurent Duvanel

BON VENT

«Enfin bouclé!» C'est l'expression de soulagement que notre rédacteur en chef a exprimé pour la vingtième et dernière fois avec le bouclage de l'édition du *Droit au logement* que vous tenez entre les mains. En effet, après une collaboration qui aura duré 20 numéros, Laurent Duvanel a souhaité pour des raisons de santé lever... la plume et passer le témoin du pilotage du journal de l'ASLOCA.

Alors que notre journal s'approche de sa 200^e édition, vingt numéros ne semblent pas une contribution énorme. Et pourtant! Les années de Laurent Duvanel furent près de 4 années d'un engagement généreux pour donner corps cinq fois par an à la voix de notre association. N'oublions pas que pour un organe associatif la production de chaque numéro est un défi. Il faut s'assurer de l'implication des sections, de la qualité des contributions, s'assurer que celles-ci arrivent dans les temps et parfois lever la voix pour faire respecter les délais et finalement faire en sorte que «Droit au logement» soit glissé à la date convenue dans les boîtes aux lettres de nos

89'000 membres. Ce défi permanent Laurent Duvanel l'a relevé avec brio en apportant son expérience professionnelle acquise dans des revues comme le mythique «Tout va bien» ou «Gauchebdo», à la plus grande satisfaction de nos membres et du comité de rédaction auquel il réservait par ailleurs quelques propos corrosifs propres aux militants de la gauche un peu anarchisante des montagnes neuchâteloises.

Pendant son mandat, au-delà des dossiers variés dont il a enrichi notre journal et dans lequel on retrouvait toujours cet esprit de rébellion qui le caractérise, Laurent Duvanel aura contribué à la mise en place d'une nouvelle maquette, dynamique et moderne rendant DAL plus agréable à lire. Il a également accompagné le changement d'imprimeur qui nous a amené de Genève à Fribourg. «Last but not least», il a su nourrir des liens avec tous celles et ceux qui gravitent autour d'un journal et qui font aussi son âme et son originalité, les photographes, les illustrateurs, les graphistes et l'imprimeur.

Encore merci Laurent et bon vent pour l'avenir!
Carlo Sommaruga

ménagements à très court terme découlent du contrat de sous-location précisant expressément que «le contrat de bail à terme fixe prendra fin à l'échéance, sans congé».

CONVENTION TRÈS STRICTE

Pour être sûr de faire débarquer le plancher vite fait aux requérants qui y restent - faute de logements en ville - plus longtemps que prévu, l'Hospice général fait signer une «convention d'hébergement» soulignant que le requérant doit «quitter son lieu d'hébergement dans les meilleurs délais à la première demande» et «laisser visiter l'hébergement en tout temps par un collaborateur» de l'Hospice.

Comptez six pages de règlement tatillon. Tout est prévu, des frais de changement de serrure en cas de perte de clé à l'interdiction d'installer des antennes paraboliques, en passant par le remboursement des dégâts commis.

Cette dernière disposition crée plus de soucis qu'elle n'en résout. Comme les habitants ne peuvent rien bricoler sans l'accord du service de régie de l'HG, mais que les devis précis ne sont pas communiqués, l'habitant d'un logement individuel ayant cassé une porte de frigo s'énerve de voir arriver une facture générale qu'il doit payer les yeux fermés tout en sachant qu'un devis a été demandé. On peut considérer que ce sont des broutilles, mais l'ambiance est vite plombée de part et d'autre.

UNE NAISSANCE SIGNIFIE AUGMENTATION DE LOYER

Fini la gestion en douceur des cas qui devrait, en bonne logique, caractériser un service d'accueil à des familles souvent choquées voire traumatisées à vie. Ainsi, une fois logée dans un appartement individuel, la famille de requérants doit payer un loyer comme tout le monde. OK. Or il suffit que vous ayez un enfant pour que ce loyer augmente. La famille s'élargit, le loyer aussi.

Le Centre social protestant genevois s'en est ému: il semblerait selon l'HG, que le problème est d'ordre administrativo-informatique. Autrement dit, la solution est en attente... Exemple concret: hébergée en appartement individuel, une personne seule paye 420 francs, un couple paye 615 francs, à trois le loyer passe à 795 francs et à quatre, on arrive 925 francs. Cela pour la même surface!

La prestation n'augmente pas, seule la pression financière s'accroît. Histoire de dissuader le couple de continuer à habiter sous l'aile de l'HG. Si on trouvait à se loger facilement sur Genève, il n'y aurait sans nul doute bien moins de cas tragiques. Mais il semble qu'il y a pénurie au bout du lac... Pour Damien Chervaz de Caritas Genève, le fond du problème est que l'on donne d'une main une stabilité aux requérants qu'on reprend de l'autre dès que la situation est tendue: la confiance est alors rompue.
Laurent Duvanel

LES RÉFUGIÉS SONT AUSSI DES LOCATAIRES

Selon la loi sur l'asile, les cantons sont dans l'obligation de pourvoir à l'hébergement et la subsistance des requérants d'asile.

Une fois que ces derniers ont obtenu le statut de réfugié ou un permis «B humanitaire», cette obligation tombe.

Cela étant, ce changement de statut en lui-même ne permet évidemment pas à de nombreuses personnes de trouver par leurs propres moyens un logement adéquat, de sorte qu'elles demeurent dans les logements fournis par les différents organismes cantonaux d'aide aux requérants d'asile.

Ces logements ne sont pourtant pas fournis gratuitement: ces anciens requérants d'asile versent une contrepartie financière.

En droit, la fourniture d'un logement contre une contrepartie financière s'appelle un contrat de bail à loyer (art. 253 du Code des obligations).

Il s'ensuit que ces personnes sont des locataires et bénéficient donc des protections instituées par le Code des obligations contre les congés.

Il n'est dès lors pas possible de déplacer ces personnes contre leur gré ou d'exiger d'elles qu'elles quittent leur logement à bref délai, sans résiliation formelle du contrat de bail. Il sera enfin précisé que celui-ci n'est soumis à aucune forme; en particulier un contrat de bail n'a pas besoin d'avoir été passé par écrit; il suffit d'une mise à disposition d'un logement contre une somme d'argent.

François Zutter

La précarisation du requérant d'asile

UN REQUÉRANT D'ASILE N'EST PAS UN RÉFUGIÉ

Tous les intervenants dans le secteur de l'asile insistent: un requérant d'asile n'est pas un réfugié. Le statut légal du requérant est provisoire: son avenir est incertain, il n'est pas intégré socialement, encore moins culturellement. Et il ne saisit pas toujours les subtilités de la procédure.

Question logement, c'est aussi aléatoire: il doit se plier aux injonctions des autorités, en clair: il peut être déplacé dans les 4 semaines sur décision administrative. Il attend l'instant fatidique: renvoi ou octroi d'un permis de séjour en Suisse. Le réfugié est, lui, muni d'un permis B, il peut trouver un travail ou un appartement à sa guise. En situation fluctuante, le requérant d'asile n'a donc rien d'un privilégié.

Ni les droits d'un réfugié. (ld)

PAS QUESTION D'ACCUEILLIR UN AMI POUR UNE NUIT

Prenez l'article 3 de la convention genevoise imposée aux requérants: il interdit de mettre l'hébergement à disposition d'un tiers. Donc, pas de visite prolongée, on ne loge pas un proche, ne serait-ce qu'une nuit sur un lit de camp: la crainte de l'abus est là, toute puissante. Elle transpire dans beaucoup de dispositions, cette trouille bleue de l'excès, de la tromperie: le requérant hébergé ne peut pas s'éloigner pendant plus de 72 heures sans annoncer son voyage, au risque de voir ses affaires évacuées (à ses frais). Ses effets personnels «ne pourront être récupérés» et l'Hospice général peut ainsi disposer en trois jours de l'appartement «libéré». (ld)

Pour tenter d'intégrer celles et ceux qui arrivent tant bien que mal à entrer en Suisse, la plupart des cantons ont mis en place des structures d'accueil. Un aperçu des activités de celles du canton de Vaud complété par un zoom sur les conditions de logement à l'aéroport de Cointrin.

La précarité, vous connaissez? Cela débute par une inconnue, comme la durée de votre engagement dans un emploi. Puis s'ajoute une seconde inconnue: combien de temps allez-vous pouvoir rester dans votre logement? Dès que la couverture de vos besoins élémentaires n'est plus assurée, vous êtes inquiets, c'est votre instinct de survie qui est en éveil: il faut pouvoir manger et dormir à l'abri.

Pour les requérants d'asile qui arrivent en Suisse, le premier besoin est couvert: les services d'accueil fournissent à manger. Question toit, ils sont logés provisoirement aux centres d'enregistrement de Vallorbe, Bâle ou Chiasso. Puis ils sont répartis entre les cantons au prorata de la population.

C'est là qu'intervient sur Vaud l'EVAM (établissement vaudois d'accueil des migrants), qui dispose de 8 centres d'hébergement collectifs et d'environ 1500 appartements.

OBJECTIF: L'INTÉGRATION

Fondée sur deux valeurs qui ont le mérite d'être claires, ouverture à l'autre et responsabilité face aux normes sociales et aux contraintes financières, l'action de l'EVAM se déroule en deux phases.

La première étape se déroule en foyer collectif; elle vise à fournir aux requérants des outils pour maîtriser les rudiments de la vie en Suisse, qui comporte beaucoup d'inconnues pour le demandeur d'asile n'ayant jamais mis les pieds ici. Il s'agit de faciliter l'intégration et d'éviter que le demandeur soit victime de racisme primaire s'il a le malheur de poser sa poubelle au mauvais endroit.

Deuxième phase plus longue avec une composante logement individuel: les requérants sont placés par l'EVAM, selon les explications de la porte-parole Emmanuelle Marendaz, à l'endroit où il y a de place (1^{ère} contrainte); puis ils doivent se contenter de normes serrées

d'hébergement soit deux personnes par pièce (2^e contrainte); finalement, dès qu'ils ont trouvé du travail, ils doivent en principe rechercher à se loger ailleurs (3^e contrainte).

EFFET

DISSUASIF INOPÉRANT

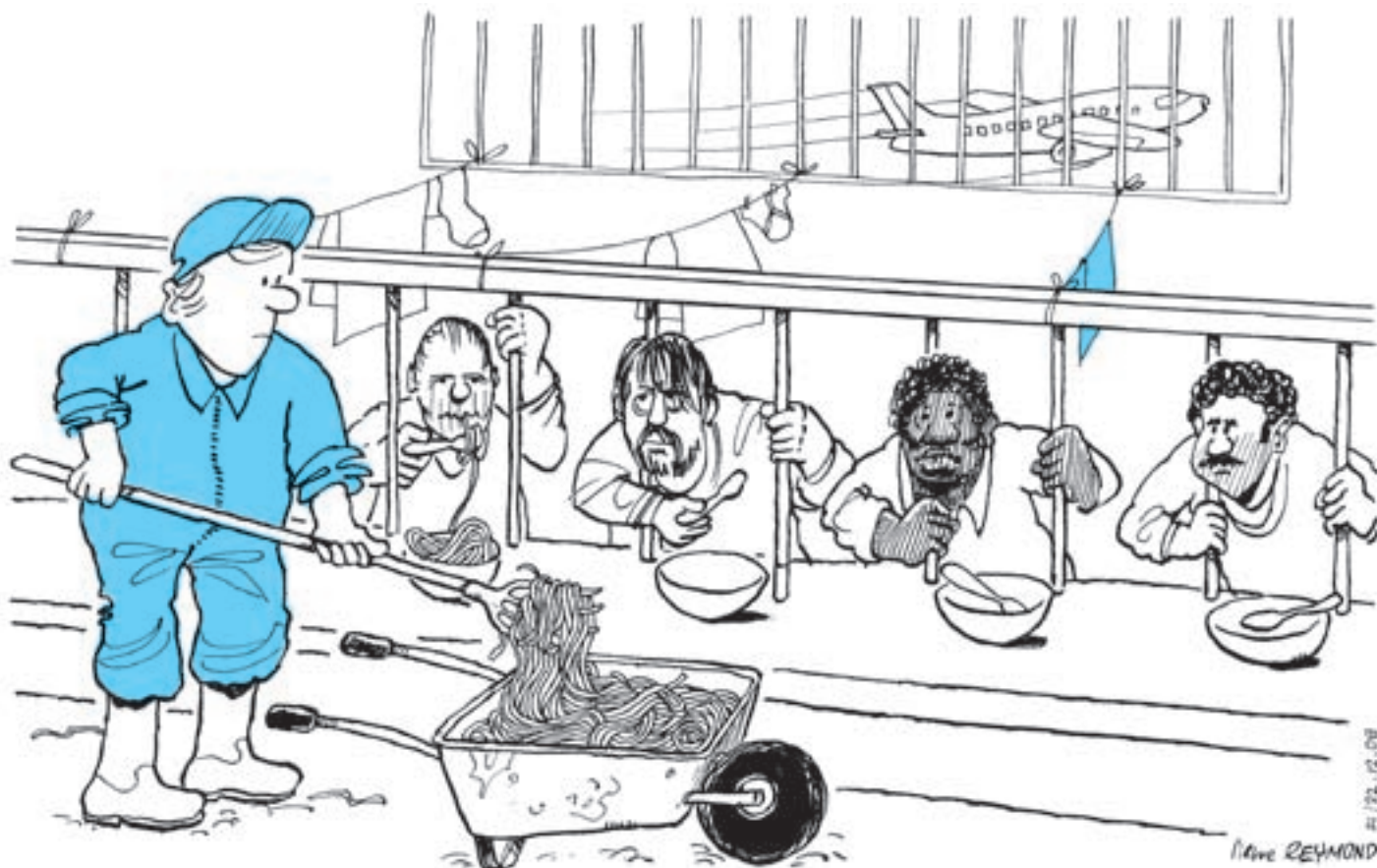
Voilà pour le cadre. Les soucis commencent lorsque le requérant obtient son permis de séjour. Il est alors censé déménager pour faire place aux requérants nouveaux.

Qui continuent à affluer, car les changements de loi n'ont aucune influence sur les conflits et difficultés à l'origine des flux migratoires. Peu importe que la Suisse a durci les conditions d'accueil: si vous êtes poursuivi dans votre pays, l'attrait du soit-disant eldorado helvétique demeure intact.

Ainsi, suivi de phase en phase, le requérant apprend à se conformer aux contraintes suisses, sans pour autant être sûr d'obtenir quoi que ce soit: selon les individus, l'incertitude est plus ou moins bien supportée.

Car si les services d'accueil font de leur mieux pour faciliter l'insertion des demandeurs, le cadre juridique dans lequel évoluent ces femmes et ces hommes est de plus en plus précaire.

Laurent Duvanel



OUF: BIENTÔT DES DORTOIRS AVEC FENÊTRES À COINTRIN!

Si le Conseil fédéral tient ses promesses, dès mars prochain, les requérants qui déposent une demande d'asile à leur arrivée à l'aéroport de Cointrin à Genève, vont – enfin! – dormir dans des locaux avec des fenêtres.

Et ils pourront se dégourdir les jambes sur le toit de l'immeuble! La moindre des choses. D'autant que ces hommes, ces femmes et ces enfants peuvent séjourner dans cette zone de transit jusqu'à 60 jours!

«Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'asile en janvier 2008, explique Sophie Malka de la revue «Vivre ensemble», spécialisée dans la défense du droit d'asile, l'Office fédéral des migrations a la possibilité d'accomplir toute la procédure d'asile à l'aéroport. Dans l'attente d'une décision d'entrée en matière ou non sur leur requête, les demandeurs d'asile sont alors logés dans la zone de transit. Malheureusement les infrastructures ne sont pas du tout adaptées à un séjour de presque deux mois!»

Actuellement en effet, les deux dortoirs, l'un pour les femmes, l'autre pour les hommes, les sanitaires et une pièce avec la télévision sont situés au sous-sol de la zone de transit «juste avant le contrôle des bagages», précise Michel Ottet de l'association Elisa (anagramme d'«asile»). Visitant depuis plus de 25 ans ces requérants logés à cette «drôle» d'enseigne, il poursuit: «Ils n'ont aucun accès à l'air libre, si ce n'est sur le tarmac, escortés de policiers».

Selon la loi, ils devraient pouvoir sortir au moins une fois par jour, mais c'est loin d'être le cas. Pour les mineurs non accompagnés, ces conditions sont particulièrement dures. Ils passent ainsi leur journée à déambuler entre les boutiques de luxe, dans cet univers hermétique, en territoire international.

«Inadmissible» selon le Comité pour la prévention de la torture du Conseil européen qui les a visités en mars 2008.

Claire-Lise Genoud

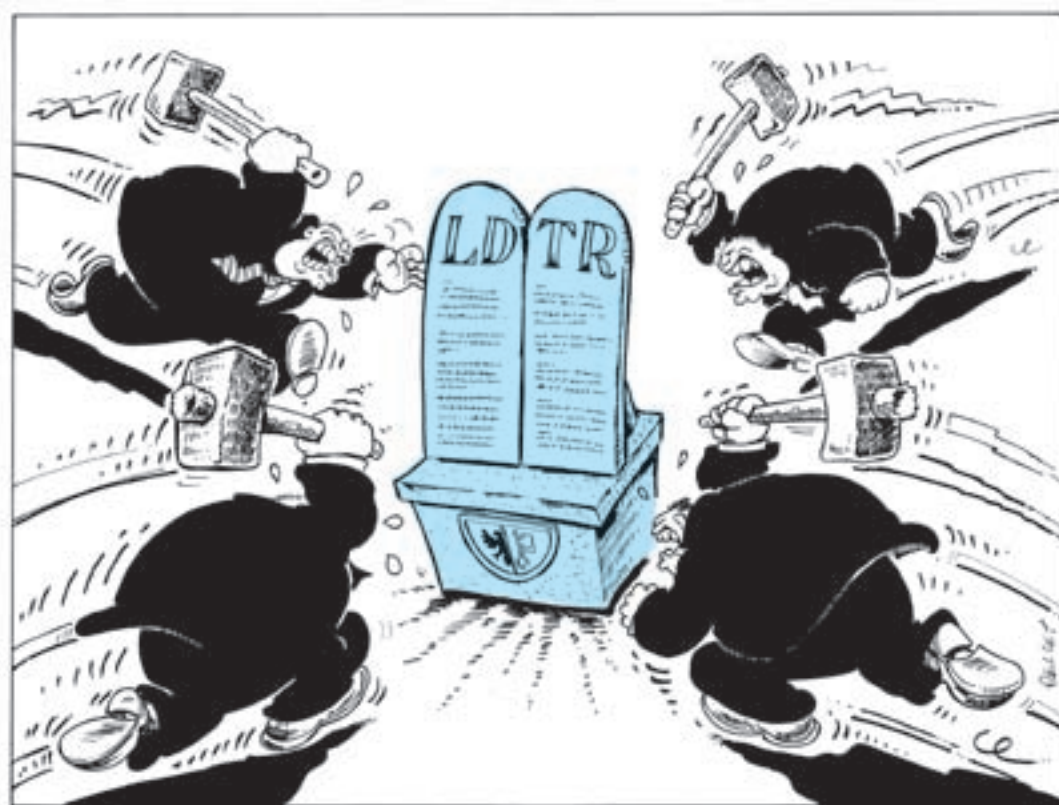
Dure bataille en perspective

Le 19 octobre 2008, le peuple genevois a désigné 80 personnes pour siéger à l'Assemblée constituante. Ces élus ont quatre ans pour présenter un projet de Constitution. Un des enjeux majeurs est la préservation de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) magnifique instrument de défense des intérêts des locataires.

Les locataires peuvent se réjouir de voir siéger à la Constituante quatre élus engagés de longue date à l'ASLOCA. Nils De Dardel, Christian Grobet, Souhaïl Mouhanna et Alberto Velasco devront faire en sorte que la révision de la Constitution ne sonne pas le glas de 30 ans de luttes pour la défense des locataires. Si la composition de l'assemblée reflète un certain équilibre politique, le rapport de force entre les défenseurs des propriétaires et ceux des locataires est favorable aux premiers. La bataille s'annonce donc difficile.

PROPOSITIONS IRRÉALISTES

Sur les onze formations représentées à la Constituante, quatre préconisent l'accession à la propriété comme unique solution au problème du logement. Il s'agit des groupes *Radical ouverture, Libéraux et Indépendants, G[E]Avance* et



UDC Genève. Peu bavards sur la concrétisation de ce vœu, ces groupements prônent des baisses d'impôt en faveur des propriétaires et l'abolition de l'article 160F de la Constitution interdisant de modifier sans votation une loi concernant le logement (comme la LDTR) qui a été approuvée en scrutin populaire.

Cette approche, séduisante de prime abord (qui ne rêve pas d'être propriétaire de son logement), est irréaliste dans le contexte genevois. En effet, le marché immobilier se caractérise par «des hausses de prix dignes d'une surchauffe» comme le souligne *Le Temps* (22.10.2008). Dès lors, il est courant qu'un acheteur doive déboursier un million de francs

pour un 4 pièces. Vu que les banques exigent 20% en fonds propres, un ménage devrait disposer d'au moins 200'000 francs pour prétendre accéder à la propriété. L'acquisition d'un logement est inaccessible pour l'immense majorité des habitants puisque selon la statistique cantonale, le salaire moyen s'élève à Genève à 83'000 francs par année.

Une fois cette démonstration faite, il convient de s'interroger. Quelles raisons poussent les quatre groupements précités à préconiser une solution inopérante? Les statistiques fournissent la réponse. En 2007, les transactions immobilières ont représenté, à Genève, un marché de plus de 2 milliards de francs. Ce chiffre démontre que

la solution de la bande des 4 tient plus du corporatisme que de l'idéologie.

LUTTE À COUTEAUX TIRÉS EN VUE

L'importance des intérêts économiques en jeu laisse présager que les milieux pro immobiliers vont tenter l'impossible pour supprimer l'article 160F de la Constitution genevoise, fer de lance de la protection des locataires dans le canton de Genève, et pour imposer des mesures d'aide à l'achat de logements aux frais du contribuable.

L'ASLOCA suivra de très près les travaux de la Constituante et donnera de la voix toutes les fois que les intérêts des locataires seront menacés.

Christian D'Andrès

Les locataires en deux dimensions

Courez voir l'exposition Pierre Reymond! Pour fêter dignement le dépôt de plus de 10'000 dessins de presse aux Archives de l'Etat de Genève, le célèbre illustrateur présente une rétrospective de 40 ans de dessins de presse. Locataires, régisseurs et droit du bail figurent en bonne position dans la production de l'un des fidèles caricaturistes de *Droit au logement*.

Même Laurent Moutinot, ancien de l'ASLOCA devenu conseiller d'Etat, était ému lors du vernissage: une des affiches exposées lui rappelait d'anciens combats. De longue date, Pierre Reymond est sollicité par les milieux de défense des locataires pour faire

passer leurs messages politiques à la population.

**CROQUER
BANQUIERS ET COLONELS**
Si Caran d'Ache peut être considéré comme l'algue bleue (être unicellulaire précurseur de la



vie sur Terre) de la caricature en Suisse, Pierre Reymond doit être le coelacanthe du dessin de presse moderne: tel ce poisson fossile, chaînon-clé de l'évolution de la nage à la marche, Reymond a vécu toutes les évolutions techniques imposées à l'imprimerie et aux journaux depuis 1945. S'il se bat aujourd'hui contre le nouveau logiciel de son scanner pour envoyer ses dessins à DAL, cet artiste né en 1933 sous le jet d'eau (ou presque) a commencé - après ses études de graphisme aux Arts déco de Genève - avec la reprographie chimique et la typo au plomb. Ne rechignant pas à utiliser les technologies modernes, Reymond maîtrise avant tout le dessin à la plume: son trait rappelle la ligne claire chère à Hergé. Nettement plus modeste que le père du capitaine Haddock, son cœur bat à gauche: ses personnages raillent souvent l'autorité, pandores, colonels, banquiers.

DES LITRES D'ENCRE
Il a fait ses armes à *La Tribune de Genève*, en étant le premier en Suisse romande à produire un dessin quotidien pour railler l'actualité. 4696 dessins plus tard, il a quitté ce journal sur pression de la rédaction en chef. Pour faire bouillir la mar-

mite de son couple et nourrir sa fille Annik, il a continué (sans vacances ni assurance perte de gain, il tient à le souligner) à faire couler des litres d'encre. Pour le plus grand bonheur des rieurs.

Il n'y a pas que le dessin dans la vie de Reymond. Chaque fois que la rédaction perchée en montagne neuchâteloise de DAL lui téléphone, il s'inquiète du temps qu'il fait «dans le Haut»: c'est que Reymond jardine avec ferveur. Mais il ne manie pas que le râteau: il joue aussi de la flûte, en duo avec sa femme Nicole qui l'accompagne au clavecin. Quand il ne tire pas des bords sur un bateau. Mais assez de mots, place aux petits mickey.

Laurent Duvanel

Jusqu'à **fin juin 2009**, Genève, rue de l'Hôtel-de-Ville 1
Ouvrte du lundi au vendredi, 8h-17h (jusqu'à fin avril aussi le samedi 9h-13h)
Entrée libre.
Pour vous donner envie d'y aller, quelques extraits sur internet: http://etat.geneve.ch/dt/archives/pierre_reymond_ans_des-sins_presse-66-4184-10023.html

LES COÛTS DU CALCUL DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR NE SONT PAS À LA CHARGE DES LOCATAIRES

Selon l'article 15B de la loi sur l'énergie, l'indice de dépense de chaleur (IDC) représente la quantité annuelle d'énergie consommée pour produire de la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire). Le calcul de cet indice est obligatoire pour tous les bâtiments existants (dès 5 utilisateurs d'une installation de chauffage central), en vue de déterminer si la pose de compteurs individuels de chauffage est obligatoire.

Selon l'article 14, alinéa 7 du règlement d'application de la loi sur l'énergie, le propriétaire est tenu de mentionner l'indice de dépense de chaleur des deux dernières années dans les décomptes annuels des frais de chauffage.

En réalité, à Genève, la plupart des régies ne mentionnent pas ces indices dans les décomptes de chauffage. En revanche, de nombreuses régies répercutent le coût du calcul de cet indice sur les locataires par le biais du décompte de chauffage!

Or le calcul de cet indice ne sert ni à chauffer, ni à produire de l'eau chaude: Il ne peut donc pas être mis à la charge des locataires par le biais des frais accessoires.

Locataires: exigez de votre régie un décompte détaillé (vous en avez le droit, conformément à l'article 8 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme) et refusez de payer les coûts du calcul de l'IDC.
François Zutter

Demandez un calcul de rendement

Le dernier numéro du DAL rappelait aux locataires comment contester une augmentation de loyer en alléguant un rendement abusif. L'expérience montre que ça marche.

Une locataire de Fribourg a ainsi contesté récemment une majoration de 50 francs par mois. La régie a renoncé à la hausse.

Plus combatifs, certains bailleurs produisent parfois «un calcul de rendement» censé démontrer que le loyer majoré ne leur procure pas un rendement abusif. Mais les tableaux savamment constitués pour les besoins de la cause ne prouvent rien!

La preuve du rendement de l'immeuble s'effectue uniquement par la production de manière ordonnée, déjà devant l'autorité de conciliation, des documents comptables certifiés conformes (acte d'achat et/ou récapitulatif du coût de revient, état des charges et état locatif). Une simple récapitulation de chiffres, si elle est plausible et détaillée, permet tout au plus de conclure une transaction par laquelle le locataire n'accepte qu'une partie de l'augmentation litigieuse.

LES LOYERS DU QUARTIER: USUELS OU VIRTUELS?

Sachant bien ce que rapporte leur immeuble, les bailleurs n'entrent le plus souvent pas en matière sur le calcul de rendement. Ils prétendent alors que le loyer augmenté est conforme aux loyers usuels ou aux loyers du quartier. Mais



(photo: A. Rürz)

cet argument n'est recevable que pour des immeubles construits il y a longtemps et pour lesquels les justificatifs des investissements font défaut ou sont sans rapport avec la réalité économique d'aujourd'hui.

De plus, le bailleur doit fournir au moins cinq exemples de loyers comparables s'agissant de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état d'entretien et de l'année de construction. Enfin, les loyers de comparaison doivent avoir eux-mêmes été

adaptés, en particulier aux baisses du taux hypothécaire. Ces exigences très élevées ne sont à notre connaissance jamais remplies par les bailleurs dans le canton de Fribourg.

Les locataires fribourgeois peuvent donc contester avec succès les augmentations de loyers en exigeant un calcul de rendement.

Alain Ribordy

A NOTER

Les permanences d'Estavayer-le-Lac qui avaient lieu habituellement au café-restaurant du New-Port les 2^e jeudi du mois, ainsi que celles de Romont, qui se tenaient au café-restaurant de l'Ange à Chavannes-sous-Romont les 1^{er} et 3^e jeudi du mois, sont supprimées.

L'ASLOCA maintient par contre ses consultations à Bulle et Fribourg. (réd)

Défendre les petits contre les vautours

Pour saisir le fonctionnement des sections et mieux connaître les militants qui font vivre l'ASLOCA, rien de tel qu'une interview croisée. Michel Nussbaumer et Gaby Miserez sont assesseurs locataires. Récit de leurs expériences au service des locataires, agrémenté d'anecdotes savoureuses.

DAL: Comment êtes-vous devenus membres de l'ASLOCA?

Michel Nussbaumer: J'ai adhéré à l'ASLOCA en 1979 en raison d'un litige avec mon propriétaire. J'avais contesté avec succès une hausse de loyer avec tous mes voisins. Je suis devenu membre de la Commission de conciliation en 1983. Je suis aussi entré au comité de l'ASLOCA et j'y suis encore aujourd'hui. Puis, j'ai longtemps renseigné les locataires comme bénévole. Au début, nous recevions les gens le samedi après-midi, puis nous avons instauré des permanences téléphoniques.

Gaby Miserez: Pour ma part, j'ai adhéré à l'ASLOCA en 1984 suite à un litige avec mon propriétaire pour des décomptes de charges. Je suis allé jusqu'au Tribunal et j'ai gagné en 1^{ère} et 2^e instances. Puis, je suis devenu assesseur locataire en 1987 et j'ai fait partie du comité de l'ASLOCA. J'ai également assuré des permanences pour renseigner les locataires.

Qu'est-ce qui vous motive pour être assesseurs locataires?

Le salaire! (rires) Nous gagnons 40 francs par séance! En fait, le plus important pour nous est de défendre les droits du locataire. Nous avons toujours défendu

les petits contre les gros ogres et les vautours.

Quelle formation avez-vous suivie pour connaître le droit du bail?

Nous avons été formés par les anciens membres du comité de l'ASLOCA et nous avons suivi les séminaires du droit du bail à Neuchâtel, car nous sommes géomaticien et mécanicien de formation. En outre, nous consultons très souvent *Le bail à loyer* de Lachat et toutes les séances de conciliation sont de la formation continue pour nous.

Comment se déroulent les séances de conciliation?

Les séances ont lieu dès 17h15 et durent une heure chacune. Nous avons eu environ 70 séances en 2008, mais cela a été une année exceptionnelle. D'habitude, il y a 50 à 55 séances par an. Le taux de conciliation s'élève à 75% au minimum. Nous ne rendons que quelques décisions par année. Les échecs concernent surtout les locaux commerciaux, où les enjeux financiers sont importants. Avant, nous avions surtout des augmentations de loyer en raison du taux hypothécaire et des décomptes de charges. Actuellement, nous traitons principalement des résiliations (congé-représailles, loyers impayés, etc.).

Quels changements avez-vous constaté ces dernières années?

MN: Les séances sont devenues plus juridiques. Par le passé,

elles se déroulaient tout aussi bien sans avocat.

GM: Aujourd'hui, les gens se défendent mieux, mais il y a moins de solidarité. Nous n'avons plus des «immeubles entiers» qui viennent en séance de conciliation, puis fêtent leur victoire ensemble!

Une affaire vous a-t-elle particulièrement marquée?

MN: Ce sont surtout les histoires de famille qui me marquent, lorsque les gens s'insultent et se mettent à pleurer!

GM: Je me souviens d'un propriétaire qui ne voulait absolument pas se taire. A tel point que la Commission de conciliation a dû par deux fois appeler la police!

Propos recueillis par Maude Rennwald



Gaby Miserez et Michel Nussbaumer: deux piliers de la défense des locataires jurassiens

Les lenteurs du Conseil d'Etat

Voilà plus de quatre ans que le parti socialiste neuchâtelois (PSN), soutenu par l'ASLOCA a lancé une initiative pour la construction de logements à loyer modéré. Ce n'est qu'aujourd'hui que l'on parle de l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi. Il est grand temps!

En mars 2004, une initiative populaire a été lancée par le PSN et soutenue activement par l'ASLOCA, visant à favoriser la construction et la rénovation de logements locatifs pour la population, et plus particulièrement les familles. Elle visait à résoudre le problème chronique du manque de logements à loyer modéré et au confort approprié.

Cette situation de pénurie perdure sur Neuchâtel depuis de nombreuses années. Pour permettre la réalisation et la rénovation de logements à loyer abordable, une politique plus active aux niveaux cantonal et communal a été jugée indispensable. Cette initiative cantonale prévoyait de donner à l'Etat les moyens d'agir de manière constante en faveur du logement, par des instruments

connus et ciblés, comme:

- prêt sans intérêt ou à tarif préférentiel,
- cautionnement d'emprunts ou subventions.

Pour permettre la mise en œuvre de cette politique, un fonds alimenté annuellement d'au minimum 3 millions de francs avait été prévu.

SAVANTS ARGUMENTS

Suite à cette initiative, le Conseil d'Etat a rappelé dans son rapport au Grand Conseil que la question du logement était une préoccupation importante des autorités politiques. Il a constaté que pas moins de 4000 logements devaient être construits pour absorber l'augmentation de la population jusqu'en 2020. Sur ces 4000 logements, 1000 seront à loyers modérés et de-

vront être réalisés d'ici 2014, (soit 150 logements par an entre 2009 et 2014) année où cessera l'aide de la Confédération en matière de logement.

Le Conseil d'Etat en conclut: *«Il apparaît indispensable de mettre rapidement sur le marché de nouveaux logements à loyer modéré, en se donnant les moyens de bénéficier des aides fédérales pendant que celles-ci sont encore en vigueur. Notre canton doit devenir un acteur dynamique afin de favoriser les activités des promoteurs de logements pérennes à but non lucratif, telles que les coopératives et les fondations. Il est important de souligner que cette voie a un coût social nettement plus faible à moyen et long terme que des solutions basées sur une plateforme marché libre, qui provoque l'intervention des services sociaux pour financer la part du loyer des ménages.»*

VITESSE DE RÉACTION ÉTONNANTE

Voilà qui est bien dit. Une politique volontariste est nécessaire, voire indispensable, vu la situa-

tion dans le canton. On relèvera toutefois que le Conseil d'Etat a mis près de 4 ans pour délivrer son rapport, alors que la loi neuchâteloise sur les droits politiques prévoit un délai maximal de 2 ans. Le fonds de 3 millions prévu par l'initiative a été réduit à 400'000 francs sur 5 ans pour un total de 2 millions. De plus, il a fallu un amendement du Grand Conseil pour ramener ce fonds à 3 millions (un million en 2009 et deux en 2010).

Quant aux mesures d'accompagnement du budget 2009, le Conseil d'Etat avait prévu de couper le premier million en deux sous prétexte qu'il n'y avait pas suffisamment de projets, alors que le règlement d'application de la loi n'était toujours pas connu. Cette mesure d'économie a été balayée par le Grand Conseil. Espérons cependant que nos autorités passent la vitesse supérieure, d'autant que la question de l'aide aux personnes qui sortiront prochainement du système de subvention n'est pas résolue.

Marie-Claire Jeanprêtre Pittet

(photo: A. Ruiz)



PERMANENCES ASLOCA

FRIBOURG

ASLOCA-FRIBOURG
CASE 12
1634 LA ROCHE
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

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 DES PÂQUIS 35
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 DE L'INDUSTRIE 10
CASE 15
1951 SION

Permanence téléphonique
lundi: 9h-11h
jeudi: 9h-11h et 14h-17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h-11h (T: 079 782 88 51)

Toutes consultations sur rendez-vous

Sion

Rue de l'Industrie 10 (pavillon
parking Swisscom)
lundi: 14h-18h
mercredi: 18h-20h

Martigny

rue des Finettes 22 (bâtiment SCIV)
mardi: 18h-19h30
T: 027 322 92 49

Monthey

Café du Valais, av. de la Gare 63
mardi: dès 18h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Visp

Me David Gruber
Überbielstrasse 10
2^e et 4^e mercredi du mois: dès 18h
T: 027 946 25 16

VAUD

ASLOCA-BROYE VAUDOISE
AVENUE DE LA GARE 9
CASE 16
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
Abonnement 13 CHF / an
Rédacteur responsable Laurent Duvanel
case 3115, 2303 La Chaux-de-Fonds
courriel: lduvanel@bluewin.ch
Diffusion Membres des sections de
l'ASLOCA Romande et abonnés.
Système graphique A. Ruiz & S.
Delgado
Imprimerie St Paul, Fribourg

Bulletin de commande

Je commande exemplaire(s) de l'ouvrage

«Le bail à loyer» par David Lachat réédition complète 2008

au prix de 75 francs l'exemplaire (frais de port en sus)

Nom: Prénom:

Adresse postale:

Lieu:

Date: 2009

Signature:

A envoyer à:
ASLOCA Romande
Case postale 2184
1201 Genève

FAX: 022 732 50 22

Mépris des sans-logis

Détour par St-Petersbourg au cœur de l'hiver: 54'000 sans-abri y végètent, pas grand monde s'en préoccupe. Une organisation suisse se propose de leur venir en aide. Rappel d'une situation qui perdure malgré les changements de régime.

L'image d'une économie russe revivifiée depuis la chute du communisme est trompeuse. Au pays du capitalisme sauvage, une toute petite élite profite de richesses acquises grâce à des relations politiques et les plus démunis trinquent.

**POSITION OFFICIELLE:
RIEN À SIGNALER SUR LE
LOGEMENT**

Même si le président Dimitri Medvedev a souligné dans son discours sur l'état de la nation (passé inaperçu le 5 novembre au lendemain de l'élection de Barack Obama) que les valeurs russes comprenaient entre autres «le libre choix de sa résidence», il est une catégorie de gens qui n'apparaît pas sur

les radars officiels: les sans-logis. Le président russe a parlé concrètement de la réforme des écoles, de la création d'une assurance maladie et de l'augmentation des pensions; mais pas un mot sur le logement, sauf une allusion à «la nécessité d'une attention constante au quotidien pour toutes les garanties sociales». Ajoutez un couplet sur «les insuffisances de la législation sur la propriété» et le tour est joué: pour les Russes, selon Medvedev, tout ne va pas si mal, à part en Ossétie du Sud.

Pourquoi ces précisions? Parce que cette vision officielle tranche avec la réalité des sans-abri dans les métropoles qui sont des sans-papiers au sens russe

du terme. Le papier en question n'est autre que la tristement célèbre propiska, sésame indispensable pour exister bureaucratiquement en Russie où «le culte de l'Etat a prévalu pendant des siècles» (dixit le président). Il s'agit d'un tampon apposé dans le passeport intérieur. Qui permet de trouver un logement et un travail. Quadrature du cercle: vous perdez votre logement, adieu la propiska. Et sans propiska pas de droit à être logé dans les structures étatiques ou privées. Si comme Veronika (voir www.suissesolidaire.org), on vous vole votre valise en arrivant à la gare de St-Petersbourg, adieu la sécurité: impossible de se loger ou de se marier ou de faire reconnaître ses enfants.

HÉRITAGE TSARISTE

Dès le XVII^e siècle, les autorités tsaristes ont tenté de rendre la pauvreté moins criante en recourant au bannissement, au servage, voire à l'exécution. Au

XX^e siècle on se retrouve sous le régime communiste stalinien avec une pauvreté éradiquée par décret bureaucratique: la catégorie des sans-logis fut diluée dans celle bien générale des criminels. Depuis, l'existence de l'individu est soumise au contrôle de l'Etat, via la propiska qui vous suit de la naissance à la mort.

Ainsi de nombreux Russes (estimation prudente: plus de 4 millions) ayant perdu leur logement suite à des opérations de spéculation ou de fraudes immobilières, se trouvent à la rue. Ceux qui n'ont plus de propiska étant administrativement inexistant, le concept même de sans-logis n'existe pas. Tant que la loi sur le passeport intérieur n'est pas modifiée, leur avenir demeurera sombre. Car ils n'ont tout simplement plus voix au chapitre.

Une association suisse, Nochlezhka Suisse solidaire NSS, a été créée en août 2008 à Lausanne pour leur venir en aide en récoltant des fonds. Elle appuie activement l'ONG russe Nochlezhka – soit «un toit pour la nuit» en russe – établie depuis 1991 à St-Petersbourg qui fournit les moyens pour réhabiliter socialement et psychologiquement ces sans-abri. L'objectif premier de NSS est de faire connaître cette désastreuse situation. Nous espérons y avoir contribué.

Laurent Duvanel

Association Nochlezhka Suisse solidaire, CP 10-782369-3



(photo Nochlezhka)

L'association Nochlezhka Suisse solidaire vient en aide aux sans-abri russes