

# DROIT AU LOGEMENT

*Le journal de l'ASLOCA*

## SOMMAIRE

N° 191 / septembre 2009

### LE MESSAGE DE L'ASLOCA

p.03

### SUISSE

Remise en cause  
de la valeur locative  
La discrimination résidentielle

p.04

p.06

### VOS DROITS

Loyers indexés ou pas?

p.05

### DOSSIER

Le bruit, toujours plus incommode p.08-10

### CANTONS

#### FRIBOURG

Il vaut la peine de se pencher  
sur les frais accessoires

p.07

#### VAUD

Sous-location:  
Vaud plus strict que Berne!

p.11

#### GENÈVE

Le bilan de Mark Muller  
à l'exécutif du canton  
Les candidats de l'ASLOCA

p.12

p.13

#### VALAIS

Quid de la politique du logement

p.14

### PERMANENCES ASLOCA

p.15

### INTERNATIONAL

#### LES ROMS

Des conditions de vie inadmissibles p.16

## L'ÉDITO



«Cherche appartement calme avec vue». Le titre de la nouvelle brochure éditée par la Haute école de gestion de Genève m'a tout de suite faite penser à «Femmes au bord de la crise de nerfs», celui d'un des premiers films du réalisateur espagnol Pedro Almodóvar. Sans doute parce que je sais instinctivement qu'un tel souhait pourrait tout à fait aujourd'hui constituer la trame d'un film tant cela suppose soumettre nos nerfs à rude épreuve.

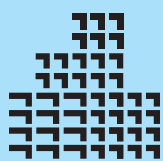
Ce n'est pourtant pas pour en savoir plus sur ce sujet que je me suis plongée dans cette brochure. En effet, cette dernière révèle également les résultats d'une étude (lire page 6) qui m'ont particulièrement surprise. Il existe une discrimination résidentielle bien réelle dans notre pays et c'est la première fois qu'une équipe de spécialistes s'est penchée sur la question. En d'autres mots, à appartement similaire, loyer plus cher pour ceux qui ne possèdent pas un passeport rouge à croix blanche et qui sont considérés à faible niveau d'éducation. Étonnant. D'autant que, toujours selon cette étude, un locataire suisse vivant dans un quartier à forte concentration étrangère payerait son appartement jusqu'à 20% moins cher que s'il avait élu domicile dans un autre quartier.

Quelle explication donner à cette réalité discriminatoire? Les bailleurs se sont-ils donnés le mot? La discrimination s'est-elle installée au fil des années sans que personne ne s'en rende compte?

Une chose reste certaine, cette étude donne de la transparence à un marché qui a la mauvaise habitude d'évoluer dans des zones particulièrement obscures. Tant mieux.

**Claire-Lise Genoud**  
Rédactrice en chef

DROIT AU LOGEMENT  
Journal de l'ASLOCA



**ASLOCA**

Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**Rédactrice en chef:**  
Claire-Lise Genoud  
Case postale 17  
3963 Crans-Montana 1  
claire-lise.genoud@asloca.ch

**Editeur:**  
ASLOCA  
rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 Lausanne

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

**Graphisme:**  
Madame Paris/Alexandra Ruiz

**Correction:**  
Seda Enhas

**Impression:**  
Imprimerie St Paul, Fribourg

#### Ont contribué à ce numéro:

Valentin Aebischer, Caro, Christian  
Dandrès, Pellet, Pascal Perraudin,  
Nicole Tille, Pierre Reymond,  
Carlo Sommaruga, François Zutter

# LOYER ANNUEL: 700 FRANCS DE PLUS!

Une étude de la HEG démontre qu'un étranger peu éduqué paye à Genève 5% de plus pour son logement qu'un Suisse de même niveau social. Quelle sournoise discrimination!



Claire-Lise Genoud  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

Un loyer estimé 5% plus cher, soit 700 francs par année, des logements de moins bonne qualité, une surface d'habitation moins grande. Telle est, en moyenne, la situation de vie à laquelle un étranger de faible éducation – comparé à un Suisse de même éducation vivant dans le même quartier – ne peut échapper en ville de Genève. Nous ne sommes pas tous égaux devant les loyers.

## Nouvelle étude

C'est ce que prouve l'étude réalisée par la Haute école de gestion de Genève (HEG) en collaboration avec l'EPFL à Lausanne dans le cadre du Programme national de re-

SOURCE: HEG

cherche 54 «Développement durable de l'environnement construit» du Fonds national de la recherche suisse.

## Selon le niveau d'éducation

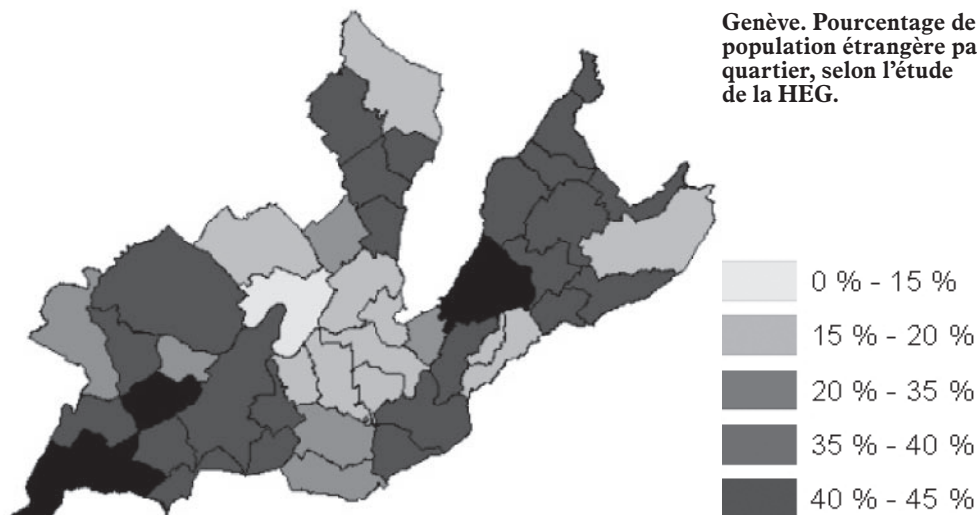
En tenant compte des données du Recensement fédéral de la Population de l'an 2000 de l'Office fédéral de la statistique, les chercheurs démontrent qu'il existe une discrimination résidentielle envers les populations étrangères à faible niveau d'éduca-

tion. Ils ont aussi démontré que la différence de loyer entre les Suisses et les étrangers avec des niveaux de vie plus élevés n'atteindrait en moyenne que 2,5%. Aucune étude jusqu'à ce jour n'avait apporté autant d'éléments menant à une telle conclusion. D'autant que des résultats plus sévères encore ont été relevés en ville de Zurich avec des loyers atteignant en moyenne 7% de plus, soit 1000 francs supplémentaires chaque année.

## Quartiers spécifiques

Aussi bien à Genève qu'à Zurich, les chercheurs ont constaté que les étrangers étaient regroupés dans des quartiers spécifiques. Dans ces quartiers, les locataires suisses payent jusqu'à 20% de moins de loyer en comparaison avec un même immeuble sans un voisinage composé d'une majorité d'étrangers à faible niveau d'éducation. On peut dès lors parler de préjudice envers un groupe d'individus particuliers.

Genève. Pourcentage de population étrangère par quartier, selon l'étude de la HEG.



Juridiquement, on parle de discrimination dans le cas où les bailleurs exigent des conditions d'accès à un logement différentes selon le locataire auquel ils ont affaire.

L'Asloca salue les études réalisées par l'équipe de chercheurs de la Haute école de gestion de Genève, notamment sur la formation des loyers, qui mettent en lumière des discriminations sournoises.

Reste qu'actuellement la contestation du loyer initial fondée sur une telle discrimination s'avère difficile. Dans ce cas, il est conseillé d'imaginer plutôt une procédure de principe.

[Note]

«Cherche appartement calme avec vue: l'impact de la qualité sur les loyers», brochure éditée en 2009 par la HEG de Genève, disponible avec d'autres études sur le site du laboratoire de l'immobilier et du logement (LIL) de la HEG: <http://campus.hesge.ch/LIL> (publications)

## LA MOITIÉ DES ÉTRANGERS CONCERNÉS

Un **niveau d'éducation dit «faible»** correspond au niveau de l'école obligatoire suivi éventuellement d'une formation professionnelle. Un petit tiers (30%) de la population active de plus de 16 ans vivant à Genève et à Zurich entre dans cette catégorie de personnes, soit 17% de Suisses et 13% d'étrangers.

Ainsi selon le dernier Recensement fédéral de la population qui date de l'an 2000, 46% de la population étrangère en âge de travailler et vivant en Suisse possède un niveau d'éducation relativement faible, **soit quelque 79 200 personnes**. Ce sont essentiellement ces personnes qui subissent des discriminations au niveau du loyer de leur logement.