



Edito

Veronika Pantillon
Responsable de projets
Habitat Durable



Suivre le courant

Abandon du nucléaire, menace sur l'approvisionnement, construction de centrales à gaz, augmentation du CO₂, encouragement

des énergies renouvelables, hausse des prix d'électricité; les débats vont bon train en cette période préélectorale. Mais pour les propriétaires de maisons individuelles ou de petits immeubles, la vérité se trouve peut-être ailleurs.

Faut-il attendre que des décisions soient prises en « haut lieu »? Faut-il attendre que la rétribution à prix coûtant (RPC) soit déflationnée? Ne suffit-il pas de se demander ce qu'on est prêt à faire de manière indivi-

duelle? 18 m² de panneaux solaires suffisent à produire environ 3000 kWh, nécessaire à un ménage-type. Quel que soit le temps d'attente pour une RPC, une telle installation sera rentable.

D'un point de vue écologique de toute façon, d'un point de vue économique sans doute, mais surtout d'un point de vue éthique. Pour les propriétaires le solaire ne devrait pas être une question politique, mais personnelle. ■

Contrat de bail et frais accessoires

Est-il possible de facturer au locataire des frais accessoires qui n'ont pas été convenus d'avance?

Comment un propriétaire peut-il faire valoir après coup des frais « oubliés » dans le contrat de bail?

Nos conseillers sont souvent appelés à répondre à des questions de ce genre:

« Nous avons mis en location l'appartement situé au rez-de-chaussée de notre maison. Nous avons convenu oralement avec le locataire qu'il s'occuperait du jardin. Comme il n'a rien fait, nous avons été obligés d'engager un jardinier. Nous avons répercuté une partie de ces frais supplémentaires en augmentant ses charges. Il refuse de s'acquitter de ces suppléments, prétextant que rien ne figure dans le contrat de bail à propos d'entretien du jardin. »

Sur le plan strictement formel, le locataire est dans ses droits. La législation (art. 257a CO) prescrit que tous les frais accessoires

non convenus entre les parties sont réputés être compris dans le montant du loyer. Il ne suffit donc pas que vous ayez averti oralement votre locataire de lui faire supporter ces frais.

Lorsque les charges sont facturées séparément – ce qui est le cas habituellement – toutes leurs composantes doivent être énumérées exhaustivement ou être cochées s'il s'agit d'une liste préimprimée contenue dans le contrat de bail (par exemple: chauffage, eau chaude, taxe d'ordures, conciergerie, entretien du jardin, abonnement au câble TV).

Néanmoins, il y a une possibilité de faire valoir *a posteriori* des frais « oubliés » qui étaient sensés faire partie du montant du loyer, mais sans effet rétroactif, même si les circonstances ne se sont pas modifiées. Le propriétaire doit cependant respecter les formes très strictes de procédure pour annoncer toute augmentation du loyer. Il s'agit de respecter certains délais, de décrire précisément les nouveaux frais répercutés, et surtout d'utiliser pour cela le formulaire officiel pour les modifications de contrats de bail.

Dans la pratique, si les montants sont minimes (par exemple: nouvelle taxe introduite par la commune), on n'utilise guère cette

procédure lourde, si le locataire s'en accommode.

Une source beaucoup plus fréquente de conflits est la manière de définir les frais accessoires ou charges. Rappelons qu'il ne peut s'agir que de frais d'exploitation étroitement liés à l'utilisation de l'objet (cf. liste susmentionnée). Ne peuvent pas être considérés comme frais accessoires, par exemple, des dépenses de réparation ou d'entretien du bâtiment, considérés comme parties intégrantes du loyer. ■



En collaboration
avec notre partenaire



Assemblée des délégués d'HabitatDurable à La Chaux-de-Fonds

En date du 21 mai, environ quarante délégués de toute la Suisse se sont rendus dans la Métropole horlogère. Les représentants de la section HabitatDurable Neuchâtel et le président du Conseil communal de la ville ont accueilli leurs hôtes dans les magnifiques locaux de l'heure bleue.

La présidente d'HabitatDurable Suisse, Hildegard Fässler, a relevé une croissance réjouissante des membres d'HabitatDurable de 8% par année. Cette croissance pourrait plus que doubler le nombre des membres jusqu'en 2020 et atteindre 25 000. Les comptes et budget ont été acceptés et les membres sortants du comité central, avec leur présidente en tête, ont été confirmés

dans leur fonction. Ont été nouvellement élus: Othmar Helbling (section Suisse orientale) et Marc Mouthon (section Suisse romande).

Les délégués ont aussi accepté une stratégie à l'horizon 2020: le profil éthique et durable de notre association sera encore renforcé. Un poids particulier sera mis sur trois axes: logements à prix abordable et loyers équitables, augmentation systématique de l'efficacité énergétique et encouragement au développement des énergies renouvelables, et construction et habitat en accord avec l'environnement. Le but est qu'en 2020, 80% de nos membres possèdent des toits solaires.

La partie récréative, agrémentée d'une visite du Théâtre à l'italienne et d'un exposé avec film sur la Ville de La Chaux-de-Fonds a mis fin à une assemblée réussie et bien organisée. ■



Assemblée animée dans le Foyer de l'heure bleue

Appel aux propriétaires de maisons Minergie et IG PassivHaus

Les personnes vivant dans une maison passive ou Minergie sont invitées par l'IG PassivHaus et Minergie à ouvrir leurs portes aux visiteurs du 11 aux 13 novembre 2011.

Participer c'est échanger, informer, montrer et convaincre ses voisins, amis, familles, collègues et autres visiteurs de construire des maisons à la fois intelligentes, esthétiques, agréables à vivre et respectueuses de l'environnement.

C'est pourquoi nous vous encourageons fortement à prendre part à ces journées d'informations.

Pour PassivHaus inscrivez-vous jusqu'au 17 juin sur le site internet de l'association:

http://www.igpassivhaus.ch/Passivhaustag_2011_Anmeldung.html
et pour Minergie jusqu'au 15 juillet à l'adresse suivante:
communication@minergie.ch

Afin de toucher un maximum de gens, nous en parlerons aussi dans la revue *HabitatDurable* no 10 et communiquerons la liste des membres participants à ces portes ouvertes en Suisse romande.

N'oubliez donc pas de nous communiquer votre inscription et de nous faire parvenir une photo (300 dpi) de votre maison jusqu'au 15 septembre par email à contact@habitatdurable.ch ■

HD soutient l'initiative pour une économie verte

HabitatDurable vous invite à signer et faire signer l'initiative populaire « Pour une économie durable et fondée sur une gestion efficiente des ressources » dont une feuille de signatures est jointe à la présente lettre d'information.

L'initiative demande à la Confédération, aux cantons et aux communes de fixer des objectifs pour une économie durable et efficiente de ressources. L'économie du jetable doit être transformée en une économie à cycles fermés et l'empreinte écologique de la Suisse doit être réduite à l'horizon 2050 à une planète. Vous trouvez de plus amples informations sous: www.economieverte.ch ■

L'alternative pour votre Hypothèque.



BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

La BAS est votre partenaire pour le financement de bâtiments neufs et de rénovations écologiques. Avec la nouvelle Hypothèque BAS ECONOVA ou ECOSANA vous bénéficiez d'une réduction d'intérêt jusqu'à 0,625 % sur toute l'hypothèque, sans limitation dans le temps.

> Pour une véritable alternative: www.bas.ch

Comité d'HabitatDurable Suisse romande nouvellement composé

A l'occasion de son assemblée générale le 12 mai, la section HabitatDurable Suisse romande a élu un nouveau président en la personne de Marc Mouthon, ingénieur-mécanicien, domicilié à Belfaux. L'assemblée a aussi élu deux nouveaux membres au comité: Aurore Meige, employée de commerce, de Pompaples et Vincent Vouillamoz, architecte de Lausanne. Ont été réélus au comité: Christophe Gnaegi, architecte-urbaniste, Lausanne et Martine Bartel, psychologue spécialiste en psychothérapie FSP, à Bienne. Les personnes suivantes ont quitté

le comité: Yves Ferrai (président sortant), Daniel Béguin et Eric Jacquat. HabitatDurable remercie ces personnes pour leur engagement au sein de son association et souhaite la bienvenue aux nouveaux membres. Les membres d'HabitatDurable Suisse romande ont eu l'occasion, en préambule à l'assemblée générale, de visiter la maison de paille que la Ville de Lausanne est en train de construire. La maison finie comportera deux niveaux et logera, dès la fin de cette année, le Service des parcs et promenades. ■



De gauche à droite: Christophe Gnaegi, Marc Mouthon, Martine Bartel, Aurore Meige, Vincent Vouillamoz

Offre spéciale pour les lecteurs d'HabitatDurable

25 % de rabais et livraison sans frais de port

Produits AquaClic avec rabais:



Trio
Raindrops

CHF 69.-

Une pomme de douche et deux embouts pour robinet



Duo
Raindrops

CHF 44.-

Deux embouts pour robinets



Trio
Allegro

CHF 79.-

Une pomme de douche chromée et deux embouts pour robinets en acier inox



Duo
Allegro

CHF 49.-

Deux embouts en acier inox

A commander chez:

HabitatDurable, Case postale 6515, 3001 Berne, Tél. 031 311 50 55 ou contact@habitatdurable.ch
Cf aussi www.habitatdurable.ch/aquaclip

Présentation d'un nouveau partenaire solaire YperSolaire Sàrl

YperSolaire Sàrl est une entreprise familiale fondée le 16 février 2009 et basée à Tramelan. Elle est active dans la conception et la réalisation d'installations solaires photovoltaïques destinées aux particuliers. Elle réalise principalement des installations d'une puissance comprise entre 3 000 et 10 000 Watt (20 - 80 m²) adaptées aux maisons individuelles.

Elle a actuellement à son actif l'installation de 25 centrales solaires individuelles. Groupées, celles-ci produisent plus de 125 000 kWh par année, soit une économie annuelle d'environ 130 000 kg de CO₂. Son souci est également de proposer du matériel de qualité. Ainsi, elle renonce à travailler avec du matériel, peut-être plus économique, mais dont les conditions de fabrication et la provenance ne permettent pas de donner toutes les garanties de durabilité. YperSolaire Sàrl limite son activité aux cantons de Berne, Jura et Neuchâtel. ■

SERVICES

ASSURANCE DÉGÂTS D'EAU

Vous pouvez bénéficier de rabais substantiels si vous concluez une assurance auprès de notre partenaire. Pour de plus amples renseignements: www.habitatdurable.ch/assurance

TAUX DE RÉFÉRENCE

Taux d'intérêt de référence actuel:
2.75% valable depuis le 2 décembre 2010.

ACTION TOITS SOLAIRES

Suite à l'énorme succès que notre action « 100 toits solaires » a remporté, cette offre est reconduite pour l'année 2011. Installez des panneaux solaires sur votre toit avec un de nos partenaires ci-dessous et bénéficiez d'un rabais jusqu'à CHF 1000.-. Vous trouverez tous les renseignements pratiques à ce sujet sur notre site: www.habitatdurable.ch/toits-solaires



Helvetic Energy GmbH
Tél. 052 647 46 70
www.helvetic-energy.ch



SolarCenter Muntwyler
Tél. 031 911 50 63
www.solarcenter.ch



Soltop
Tél. 052 364 00 77
www.soltop.ch



Ernst Schweizer AG
Tél. 021 631 15 40
www.schweizer-metallbau.ch



YperSolaire Sàrl
Tél. 079 684 05 22
www.ypersolaire.ch

POUR TOUTS CONSEILS, UN SEUL NUMÉRO:

Conseil rapide (environ un quart d'heure) gratuit pour les membres d'HabitatDurable

021 652 88 77 ■ lundi: 14 heures - 17 heures ■ vendredi: 10 heures - 12 heures

TRIBUNE LIBRE



Le logement social et durable, véritable défi pour l'avenir

A l'horizon 2050, bien des experts prédisent que 80 % de la population mondiale résidera en milieu urbain contre 50 % aujourd'hui. Le développement des villes est de ce point de vue une question absolument cruciale.

Sans regarder aussi loin dans l'espace et dans le temps, on peut constater que dans la plupart des villes de Suisse les logements sont devenus ces dernières années une denrée rare en raison notamment de l'attrait grandissant des centres urbains. Or la rareté des logements fait qu'ils sont devenus sujets à spéculation. Ainsi, ces dix dernières années, les loyers en vigueur dans les villes et les agglomérations ont augmenté de quelque 60 % et le coût d'un logement en copropriété a même augmenté de 80 % ! Le loyer constitue la rubrique la plus importante du budget des ménages helvétiques.

Il est dès lors urgent que les collectivités publiques prennent des mesures susceptibles de garantir à une majorité de la population l'accès à des logements à prix abordables. Pour lutter contre la spéculation, elles doivent réserver, si possible au centre ville, des

zones pour la construction de logements à bas prix et bâtir un grand nombre de logements sociaux financés par exemple par des fonds des caisses de pensions.

Un autre grand défi doit impérativement être relevé : ces constructions doivent bien entendu répondre aux exigences d'un habitat durable. Elles doivent en particulier être facilement accessibles en transports publics, consommer un minimum d'espace, et leur architecture doit être très économe en énergie avec un recours systématique aux énergies renouvelables.

Souvenons-nous encore qu'il n'y a pas d'habitat durable sans mixité sociale... il faut donc bien veiller à ne pas reproduire les erreurs d'un certain passé et éviter à tout prix la construction de « cités HLM » coupées des autres quartiers. Les nouvelles zones urbaines favorisant la construction de logements sociaux et durables doivent garantir l'intégration de toutes les catégories de la population. ■

Jacques-André Maire ■ Conseiller national

Offre d'emploi

HabitatDurable Suisse (www.habitatdurable.ch) souhaite rendre son service de conseils plus professionnel. A cette fin elle cherche au 1^{er} novembre 2011 une / un

Ombudswoman / Ombudsman

Cette personne joue un rôle de médiation lors de conflits résultant de l'activité de conseils d'HabitatDurable Suisse ou d'une de ses sections. Elle vérifie les plaintes déposées dans ce contexte et examine si les personnes actives au nom d'HabitatDurable ont respecté les directives établies par l'association ainsi que les règles professionnelles concernées. Elle prend position quant à l'affaire qui l'occupe, mais ne peut pas donner d'instructions et n'a pas de pouvoir décisionnel.

L'Ombudswoman / Ombudsman est indépendant dans son activité et adresse à HabitatDurable Suisse un rapport d'activité annuel. Il peut rendre attentif à d'éventuels manquements dans le service de conseils, le cas échéant aussi quant à l'organisation et peut formuler des propositions d'amélioration.

L'indemnisation intervient selon un tarif horaire. Nous estimons l'activité annuelle à 20 à 40 heures. Langues : allemand et français.

Notre directeur Jürg Wittwer (tél. 031 311 50 55) vous renseigne volontiers. Nous nous réjouissons de votre postulation qui doit nous parvenir jusqu'au 5 août 2011.

Par courriel : contact@habitatdurable.ch.

Par courrier : HabitatDurable, Ombudsman, Case postale 6515, 3001 Berne.

IMPRESSUM

www.habitatdurable.ch



HabitatDurable
SUISSE

Association des propriétaires
pour l'habitat durable

Editeur : HabitatDurable Suisse ■ Case postale 6515 ■ 3001 Berne ■ Tél. 031 311 50 55 ■ contact@habitatdurable.ch

Paraît 6 fois par an ■ Tirage : 500 exemplaires ■ **Prochaine parution :** 26 août 2011

Impression : Imprimerie Gasser SA ■ Jambé-Ducommun 6a ■ 2400 Le Locle ■ Tél. 032 933 00 33 ■ Fax 032 933 00 44 ■ info@imprimerie-gasser.ch

NE : HabitatDurable Neuchâtel ■ Case postale 485 ■ 2002 Neuchâtel ■ neuchatel@habitatdurable.ch

FR, VS, VD, JU, JU-BE, GE : HabitatDurable Suisse romande ■ Case postale 832 ■ 1001 Lausanne ■ suisseromande@habitatdurable.ch