

## Argumentaire

Nous voulons mobiliser les locataires, propriétaires et collectifs de Genève à rendre leur immeuble ou habitat compatible avec le développement durable. 70% des habitants en Suisse sont des locataires qui payent les frais générés par le chauffage, l'eau chaude et les services collectifs d'un immeuble à travers les « charges ». Aujourd'hui le prix du mazout atteint un niveau sans précédents et une baisse du prix n'est pas en vue. Le locataire a donc un intérêt croissant à louer un habitat qui est bien isolé et si possible chauffé avec des énergies renouvelables. Nous voudrions ouvrir un dialogue jusqu'alors inexistant entre propriétaire et locataire, pour générer des nouvelles idées et potentiels innovateurs à améliorer les immeubles locatifs ensemble.

La loi Suisse définit les « charges » comme un acompte pour payer les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires tels que par exemple la conciergerie et les taxes. (Art. 257a OR) À Genève, selon le porte-parole de l'ASLOCA (Association Suisse des locataires), les charges servent par coutume seulement à payer les frais de chauffage et d'eau chaude. La conciergerie et d'autres services sont donc couverts par le loyer initial. La loi Suisse précise que la facturation des services couverts par les charges doit correspondre à l'investissement effectivement fourni (Art. 257b OR). Le locataire peut demander à tout moment un aperçu des quittances de paiements auprès de la régie. Il sera intéressant par la suite de connaître les prestations qui sont couvertes par les charges dans cet immeuble.

« Le but est de trouver une solution qui satisfait tout le monde. »

### Proposition

La pose d'une installation solaire thermique sur le toit de l'immeuble pour capter la chaleur solaire, permet de chauffer l'eau de l'immeuble avec un très bon rendu (si on veut faire plus on peut même faire un appoint au chauffage. À étudier sur le site de [www.sebasol.ch](http://www.sebasol.ch)). La difficulté de transporter la chaleur sans perte importante, justifie le choix des panneaux solaires par rapport aux panneaux photovoltaïque qui produisent eux de l'électricité facilement transportable.

Vous pouvez ainsi économiser de l'ordre de 30 à 50% de mazout. Les panneaux solaires se connectent facilement sur un système de chauffage existant. Si on intègre les frais d'entretien et de relève durant les 20 prochaines années, le prix commercial d'une installation solaire thermique pour un immeuble avec neuf appartement, revient à moins de 30'000.-. Si on chiffre la chaleur produite par cette installation à un prix de mazout actuel, le remboursement se ferait bien avant 20 ans.

Il existe en plus la possibilité de collaborer avec SEBASOL pour une auto-construction de l'installation. L'investissement sur 20 ans se baisse ainsi à ≈sfr15'000.-. Pour plus de détails consultez le site web de SEBASOL.

### Négociation

Vous pouvez poser votre pétition sur un objectif commun « le développement durable ». Cette démarche peut bien être la meilleure façon de surmonter une relation difficile entre le propriétaire et le locataire pour construire ensemble une solution d'où les deux sortirent gagnons.

Vous voulez baisser les frais de chauffage et d'eau chaude dans l'immeuble. Le propriétaire veut des locataires responsables et un immeuble dans les normes en vigueur. Pour cela vous proposez de poser à vos frais des panneaux solaires sur le toit de l'immeuble, car c'est à votre profit. Vous demandez au propriétaire en retour deux choses:

1. Un décompte annuel détaillé sur les paiements effectués avec vos charges. (Copies des quittances)
2. La permission de faire des travaux sur le toit.

Si le propriétaire souhaite faire l'investissement lui-même, vous pouvez vous mettre d'accord dans la mesure qu'il n'augmente pas votre loyer, car vous êtes prêts à faire l'investissement vous-mêmes. Si il vous propose de faire un Contracting (voir document [Let-the-sunshin-in.pdf](#)), vous avez intérêt d'accepter dans la mesure qu'il vous garantit un décompte annuel et transparent.

Contactez nous pour plus d'information sous [info@element21.ch](mailto:info@element21.ch)