Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 86 (2014)

Heft: 1

Artikel: Rénover grâce à un plan quinquennal

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-513983

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Rénover grâce à un plan quinquennal

Lorsqu'une coopérative d'habitation doit rénover ses immeubles, un problème de financement peut survenir. La coopérative neuchâteloise Les Rocailles, que préside Gabriel Winkler, s'appuie sur un «plan quinquennal». C'est un outil de planification qu'il conseille à toutes les coopératives.

La coopérative Les Rocailles (voir encadré) compte 222 appartements dans 13 immeubles sur six sites en ville de Neuchâtel et un à Peseux. Lorsque Gabriel Winkler a pris la présidence de la coopérative en 2011, il a proposé à ses collègues du conseil d'administration d'utiliser de nouveaux outils de planification et de gestion financière. Travaillant dans le privé et au bénéfice d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles, il est convaincu que les plans financiers qu'il a l'habitude de faire peuvent tout à fait s'appliquer à la coopérative. Les investisseurs institutionnels utilisent depuis des années des plans financiers à multiples paramètres: gestion des liquidités, dépenses d'entretien courant, emprunts, paiement des intérêts et amortissements, prévisions d'investissements, etc. Un tel plan permet d'avoir une vue globale et chiffrée de la situation financière du patrimoine immobilier et de son évolution.

Plan quinquennal

Gabriel Winkler et ses collègues du comité ont élaboré un Plan quinquennal d'investissement 2014-2018, sur la base de finances saines. En corollaire, un principe de base fut décidé: payer les dépenses de rénovation si possible avec les fonds propres afin de limiter au maximum les emprunts (qui entraînent bien sûr des coûts). Le comité s'est fixé pour règle de ne pas emprunter plus de 40% du montant prévu pour les travaux.

Pendant longtemps, le principe de la Coopérative Les Rocailles (comme bien d'autres coopératives) était d'emprunter de l'argent pour financer les travaux de rénovation. Mais depuis la modification du principe de gestion financière de la coopérative, c'est une autre règle qui prévaut, comme l'explique Gabriel Winkler: «D'abord, on épargne les fonds, et lorsque le montant épargné est suffisant, on démarre les travaux. L'avantage est que pendant la phase d'épargne des fonds, la coopérative demande des devis aux entreprises et peut bien choisir les sous-traitants, en gardant la maîtrise du projet».

Le fonds de rénovation

Alors que le principe du «fonds de rénovation» est obligatoire dans les statuts de toutes les PPE (propriétés par étages), Gabriel Winkler rappelle que dans les coopératives, cela n'est pas obligatoire, et il le regrette (le Code des obligations ne demande rien à ce sujet). Mais qu'à cela ne tienne, il est convaincu que la création d'un fonds de rénovation pour une coopérative est un moyen indispensable pour assurer une saine gestion à long terme. Pour la Coopérative Les Rocailles, le seul moyen d'alimenter le fonds de rénovation est de lui attribuer une partie des loyers perçus chaque année. Et avant d'engager des dépenses de rénovation, il faut que la coopérative puisse couvrir environ 60% du total de l'investissement prévu.

Projets de rénovation

Le patrimoine de la coopérative est constitué de bâtiments qui datent des années 1950 (1973 pour le plus récent). L'enveloppe énergétique de ces bâtiments étant d'une qualité médiocre au vu des normes appliquées aujourd'hui, c'est cet aspect qui est la priorité. Et

Les conseils de Gabriel Winkler

1. Créer un fonds de rénovation
2. Alimenter ce fonds chaque année
3. Planifier les rénovations sur cinq ans (vision d'avenir)
4. Informer objectivement les coopérateurs-locataires (aussi aux Assemblées générales).

Gabriel Winkler se tient à la disposition de toute personne intéressée: president@lesrocailles.ch

c'est justement le fonds de rénovation qui a permis les travaux en 2013 au chemin des Valangines 21-23 (à Neuchâtel), «une rénovation dont nous sommes très satisfaits» commente Gabriel Winkler. En 2014, c'est la rénovation des deux bâtiments du chemin des Fahys 231-233 qui sera réalisée, après l'avoir présentée à la prochaine Assemblée générale.

Planifier pour bien gérer l'avenir

La planification sur cinq ans élaborée par la coopérative Les Rocailles lui permet de prévoir une rénovation de l'enveloppe extérieure de tous ses bâtiments d'ici à 2018, avec 1 ou 2 bâtiments par année. Pour chaque rénovation, un document «budget/financement» est élaboré. Lorsque cette première étape sera terminée en 2019, c'est la rénovation intérieure des logements qui sera lancée, et le financement par le fonds de rénovation sera strictement appliqué.

Jean-Louis Emmenegger

L'immeuble des Valangines 21-23 avant rénovation.

L'immeuble des Valangines 21-23 après rénovation.