

Rénover grâce à un plan quinquennal

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **86 (2014)**

Heft 1

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-513983>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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.

