

# Une harmonieuse passation de pouvoirs

Autor(en): **Gobbo, Stéphane**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **83 (2011)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-177794>

## **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.



## Une harmonieuse passation de pouvoirs

Président de la coopérative neuchâteloise Les Rocailles depuis 2005, Adriano Crameri vient de céder sa place à Gabriel Winkler. Entretien croisé de deux passionnés.



Adriano Cramer.

Nommé vice-président de la société coopérative d'habitations Les Rocailles en 2005, Adriano Cramer en a pris la présidence à la fin de l'année suivante. «Si une bonne opportunité se présente, nous achèterions volontiers un immeuble, quitte à le rénover si nécessaire. C'est nettement moins cher que de construire du neuf», déclarait alors ce Grison d'origine dans les colonnes d'«Habitation». Eh! bien l'opportunité espérée s'est bel et bien concrétisée: en plus d'avoir mené les années suivant son accession à la présidence une vaste campagne de rénovations, Adriano Cramer a pu acquérir un nouvel immeuble – à la rue des Acacias, où les Rocailles possédaient déjà deux autres objets – portant ainsi à dix bâtiments, pour un total de 222 appartements, le parc immobilier de la société.

Mais depuis le 1<sup>er</sup> avril dernier, ce passionné a cédé son fauteuil de président à Gabriel Winkler. Dès l'annonce de son départ lors de l'assemblée générale de 2010, le conseil d'administration des Rocailles s'est mis à la recherche d'un nouveau président, en commençant par proposer le poste aux membres de la coopérative. «Mais comme ce n'est quand même pas évident de gérer 222 logements», reconnaît Adriano Cramer, c'est finalement un professionnel de l'immobilier qui a été proposé, grâce à Pascal Magnin, chef de l'Office du logement, en la personne de Gabriel Winkler. «Après Adriano, je suis le deuxième président non sociétaire», souligne celui-ci avant d'enchaîner sur ses motivations: «Ce qui m'intéresse dans le développement d'une coopérative,

c'est qu'il s'agit là du seul moyen de fournir à tout un chacun un logement social. Mais attention avec le terme social, qui est tout de suite un peu dénaturé: on n'est pas aux services sociaux, on essaie simplement de fournir de l'habitat à des loyers modérés.»

#### Membre de l'ASH

Officiellement nommé lors de l'assemblée générale du 11 mars dernier, Gabriel Winkler a donc repris la destinée des Rocailles il y a peu. Mais dans les faits, il observe le fonctionnement administratif de la société depuis novembre 2010. Et comme la passation de pouvoir s'est faite dans la douceur, il a logiquement décidé de laisser son prédécesseur achever les rénovations entreprises sous son mandat. «Adriano a l'esprit coopératif dans le sang», sourit-il en rendant hommage à cet inlassable travailleur qui a notamment œuvré pour l'Asloca et a été commissaire auprès de l'autorité de conciliation en matière de loyer tout en s'impliquant dans plusieurs sociétés coopératives. «Comme je vais achever la supervision des travaux de rénovation que j'ai mis en route, le conseil d'administration me tolère...», embraye l'ex-directeur qui, à 70 ans, n'est pas mûr pour la retraite. «Le monde des coopératives, j'y suis depuis je ne sais pas combien d'années et j'y tiens!» Son rêve: pouvoir mettre sur pied une fédération des coopératives neuchâteloises.

Lors de son mandat, Adriano Cramer aura notamment permis aux Rocailles de devenir membre de l'ASH (Association suisse pour l'habitat). Ce

qui permet à la coopérative d'évoluer aujourd'hui sur une base extrêmement solide, même si ses statuts doivent encore en partie être revus. Mais sa tâche la plus lourde, celle qu'il continue donc en partie à assurer, est la rénovation du parc immobilier de la société. Isolation des façades, toitures et plafonds des sous-sols, changement des chéneaux, agrandissement des balcons, remplacement des stores, réfection des cuisines, salles de bain, séjours ou chambres: d'un immeuble à l'autre, les travaux entrepris ont pour but de leur offrir un second souffle. Et, lorsque cela est possible, d'en améliorer le rendement énergétique. C'est ainsi que trois immeubles de la rue des Acacias accueillent dorénavant chacun soixante panneaux photo-voltaiques destinés à la production d'électricité, laquelle peut être réinjectée en cas de surplus dans le réseau à prix coûtant. Au chemin des Valangines, un immeuble a quant à lui été équipé de panneaux solaires permettant de fournir de l'eau chaude. D'où de substantielles économies, pouvant annuellement se monter à 20 000 litres de mazout. Aux Acacias, la future suppression des anciennes chaudières à mazout permettra de libérer un vaste local où se trouvent actuellement deux citernes de 75 000 litres chacune.

#### L'attrait du solaire

Au moment où de nombreux pays sont en train de mettre sur pied des programmes visant une sortie prochaine du nucléaire, les énergies renouvelables sont pour Adriano Cramer et Gabriel Winkler le nerf de la guerre. «C'est là que la Confédération doit investir», assène le premier, tandis que le second met en lumière ce qui freine encore certains propriétaires: «Une gérance qui souhaite poser des panneaux photo-voltaiques ou solaires ne va pas récupérer le gros de son investissement, même si elle pourra augmenter de manière infinitésimale les loyers. Au final, ce sont les locataires, dont les factures de chauffage et d'électricité diminuent, qui

sont gagnants. C'est là que le droit du bail a, à mon sens, de graves lacunes. Il faudrait une véritable aide, ou alors qu'un décompte soit effectué avant et après la pose des panneaux dans le but de diviser l'économie réalisée entre le propriétaire et le locataire. Mais dans le cas d'une coopérative, qui fonctionne sans but lucratif, ce problème ne se pose pas: les locataires qui, à travers les parts sociales, vont être gagnants sur leurs décomptes, tandis que la société verra son bâtiment prendre de la valeur. Idem pour un propriétaire privé, qui a tout avantage à investir dans le solaire pour sa villa.»

Tout en poursuivant le programme de rénovations entrepris par son prédécesseur, ce qui n'est pas forcément

toujours chose aisée puisque les copérateurs les plus âgés ne voient pas toujours le changement d'un bon œil, Gabriel Winkler espère pouvoir poursuivre l'expansion des Rocailles, soit en achetant un nouveau bâtiment, soit en trouvant un terrain constructible. «On pourrait aussi très bien prendre des parts dans une jeune coopérative d'habitation afin de l'aider à se mettre en place», ajoute-t-il. En ce qui concerne d'éventuelles acquisitions, tout dépend bien sûr des opportunités qui s'offriront, lesquelles dépendent en partie des relations qu'entretiennent Les Rocailles avec la Ville de Neuchâtel. Or si Gabriel Winkler souligne que les contacts avec le canton sont excellents – «les autorités se sont données les moyens d'avoir une vraie politique de soutien aux coopératives» – il avoue

rester perplexe face à certaines propositions de la ville: «Les bâtiments qu'ils proposent aux coopératives sont des objets qu'ils n'ont simplement plus les moyens d'entretenir. Certains fonctionnent encore au chauffage à bois! Sinon, ils nous proposent parfois des petits immeubles avec lesquels on ne peut rien faire. Si vous avez trois petites maisons en duplex l'une à côté de l'autre, vous ne pouvez rien faire au niveau coopératif. On ne demande pas un immeuble en bon état de cent appartements, mais des objets avec lesquels on peut travailler...»

### **Améliorations possibles**

Pour le reste, c'est au fonctionnement même de la société dont il a pris les rênes que le Neuchâtelois souhaite également s'attaquer: «Travailler pour



*Gabriel Winkler.*



ÉNERGIE  
DU  
SOLEIL

## Les pros du solaire®

Les maîtres d'ouvrage suisses font confiance aux pros du solaire® reconnus de Swissolar. Forts de leurs connaissances spécialisées, les planificateurs et installateurs réalisent des installations électriques à énergie solaire de toutes tailles pour les constructions neuves et anciennes. 25 m<sup>2</sup> de cellules photovoltaïques assurent les besoins en électricité d'une famille pendant au moins 30 ans. Participez vous aussi au monde de demain en optant pour l'énergie électrique renouvelable.

Vous trouverez la liste complète des pros du solaire® près de chez vous ainsi que des informations objectives en matière de chaleur solaire sur [www.swissolar.ch](http://www.swissolar.ch), ou par téléphone au numéro 084 800 01 04.

**SWISSOLAR** 

Association suisse des professionnels de l'énergie solaire

une coopérative, c'est un travail de milicien. Que ce soit la comptable, le service technique, le secrétaire et le président, tout le monde s'implique en dehors de ses heures de travail. Les comités se tiennent essentiellement le soir. Mon but est dès lors d'améliorer le rendement de chacun, ce qui passe par exemple par de meilleures connaissances du système informatique et des cahiers des charges plus détaillés. Car même si cela fonctionne actuellement bien et que tout le monde abat un boulot phénoménal, des améliorations sont possibles.» Grâce aux connaissances professionnelles qu'il a acquises dans le domaine de «l'immobilier pur et dur», Gabriel Winkler a indéniablement toutes les cartes en mains pour permettre aux Rocailles d'assurer, 61 ans après sa création, sa pérennité.

Texte et photos: **Stéphane Gobbo**

### De la construction à l'immobilier

Agé de 38 ans, Gabriel Winkler a effectué à La Chaux-de-Fonds un apprentissage de dessinateur en bâtiment. Il exerce alors différents métiers liés au bâtiment durant une dizaine d'années, avant de se lancer dans l'immobilier. Brevet fédéral de gérant d'immeubles en poche, il travaille ensuite pour différentes sociétés, dont PSP Management S.A. et Livit S.A. Depuis l'an dernier, il suit une formation de technicien en gestion énergétique. Le nouveau président des Rocailles est donc au bénéfice d'une solide expérience allant de la construction au courtage. «Effectivement, venant de l'immobilier et de la gérance, je sais exactement ce qu'un propriétaire attend, concède-t-il. Je connais les prix du marché, qui sont ma base de travail, et suis dès lors ravi, avec Les Rocailles, de découvrir un aspect plus «light» de l'immobilier. Une coopérative n'a en effet pas une obligation de rendement. Son premier intérêt, c'est le respect et le soin du locataire, ce qui change fondamentalement la donne.» Et le nouveau président de se réjouir, à l'heure où certains observateurs se demandent si une bulle immobilière n'est pas en train de poindre en Suisse romande, de pouvoir proposer des loyers d'environ 15% en dessous des prix du marché, «ce qui est énorme!».