Création d'une coopérative d'habitants écologique et sociale sans but lucratif à Neuchâtel

Dossier de présentation

CHENE

Coopérative d'Habitation Ecologique Neuchâteloise

septembre 2017

Le concept

La création d'une coopérative d'habitants est née du désir de plusieurs familles d'habiter un logement sain à un **prix raisonnable** qui ait un **impact écologique minimal** en zone (péri-)urbaine de Neuchâtel.

Ce projet se veut également social au travers d'un **esprit d'entraide** et de **solidarité intergénérationnelle** par l'intégration d'un minimum de trois à quatre appartements pour personnes à mobilité réduite (personnes âgées et/ou handicapées) sur la **douzaine de logements** prévus au total.

Afin de pouvoir investir un maximum de ressources financières dans le bâtiment lui-même, nous souhaitons construire sur un terrain au bénéfice d'un **droit de superficie**. La surface recherchée est d'environ 2'000 m^2.

Au fil des ans, le projet s'est affiné tant sur le plan social qu'environnemental par la façon de répartir les espaces communs et privés, de gérer l'approvisionnement et l'utilisation de l'énergie, des déchets, de l'eau, de la mobilité, de la végétation, etc. Ces différents points sont détaillés ci-après selon les trois axes du développement durable (social, environnement et économie).

La coopérative bénéficie de l'expérience d'autres projets similaires qui en démontrent l'intérêt, la qualité de vie et la faisabilité tant technique que financière.

Le projet intègre une mixité sociale en permettant aux personnes de générations et d'horizons divers de se côtoyer harmonieusement. L'entraide entre voisins contribue fortement à la qualité de vie.

Le recours à la lumière naturelle est optimisé grâce à de grandes baies vitrées dans les pièces de vie.

Premières esquisses d'une configuration possible du bâtiment en plan - avec appartements de 6, 3 et 4.5 pièces (ici avec un découpage spatial éventuel) - et vue frontale de la façade Sud du bâtiment.

Les balcons sur la façade Sud du bâtiment constituent un prolongement agréable de l'habitat, tout en offrant un ombrage nécessaire en été, pour éviter la surchauffe du bâtiment. Le fait d'être communicants favorise les interactions sociales tout en gardant la possibilité de préserver l'intimité familiale.

L'implication des membres est prévue depuis la conception du projet en passant par la réalisation de certains travaux lors de la construction et par la suite au niveau de l'entretien du bâtiment.

Solidarité sociale

Un des piliers centraux du projet est sa **fonction humaine**. La coopérative est envisagée non seulement comme «lieu de vie» mais également comme «école de vie». La **mixité sociale, culturelle et de générations** est souhaitée afin de développer et entretenir des compétences de respect d'autrui, de tolérance, de solidarité et d'entraide. Nous souhaitons offrir ainsi à nos enfants, en particulier, un cadre propice à l'épanouissement de ces qualités.

Le choix du **modèle coopératif** est lié à sa dimension démocratique qui favorise l'engagement et le sentiment de coresponsabilité dans le bon fonctionnement de ce lieu de vie. Nous souhaitons ainsi que tous les habitants soient membres de la coopérative. Il n'est par ailleurs pas prévu que des personnes autres que les habitants puissent être coopérateurs.

Convaincu par l'importance de participer activement au développement de solutions pour répondre au vieillissement démographique de notre société ainsi qu'à l'intégration de **personnes à mobilité réduite**, trois à quatre appartements sont planifiés avec les aménagements nécessaires.

Local à vélos et poussettes, buanderie, salle de réunion et espace de bricolage/réparation sont prévus. Ces derniers sont envisagés comme des **espaces de socialisation** entre les habitants.

Nous souhaitons pouvoir disposer d'un espace extérieur pouvant servir de terrain de jeux pour les enfants ainsi qu'à la création d'un jardin potager dans l'optique d'une **agriculture urbaine**.

Cultiver la terre, c'est non seulement l'occasion de renouer des liens avec le substrat dont nous dépendons, c'est également une belle manière de cultiver les liens. Le potager est aussi un lieu propice à la sensibilisation des jeunes à l'entraide et au respect de la nature.

Responsabilité environnementale

Afin de répondre concrètement aux défis environnementaux que nous connaissons, le bâtiment vise des standards de type Minergie-A, c'est-à-dire efficace au niveau énergétique et utilisant des matériaux à impact environnemental faible et ce tout au long du cycle de vie de l'infrastructure (construction - utilisation - démolition). Une **architecture bioclimatique** et l'utilisation extensive de **bois** d'origine locale sont prévues.

Sur le plan **énergétique**, il est prévu d'installer des panneaux photovoltaïques afin de produire une partie du courant sur place ainsi que d'autres technologies (par ex. accumulateur Swiss Solartank®, etc.) à même de répondre aux besoins des habitants.

La **végétalisation de la toiture** permettra de tempérer le bâtiment tout en réduisant les pics d'afflux d'eau au niveau de la STEP. Cette solution a aussi l'avantage de fixer CO_2 et poussières fines tout en rafraîchissant les panneaux solaires qui sont ainsi plus efficaces. La **récupération de l'eau de pluie** est également prévue à des fins d'arrosage des zones vertes.

Une gestion aussi durable que possible de l'eau est prévue par la séparation à la source des **eaux grises** (évier, douche, lessive) des **eaux noires** (toilettes). Les eaux grises pourront être épurées directement sur le terrain par **phytoépuration**. Si la réalisation de **toilettes sèches** se concrétise, comme déjà mis en place avec succès à Genève, cette mesure permettra, notamment, une économie importante d'eau (env. 17'000 litres/pers/an).

Au niveau du **chauffage**, une solution combinant le solaire thermique et une chaudière centrale au bois sera privilégiée.

Le choix d'**habiter en milieu (péri-)urbain** est lié à la fois au désir de pouvoir limiter nos déplacements et de participer à une préservation des terres en zones rurales.

Si nous souhaitons encourager en premier lieu la **mobilité** douce et l'usage des transports publics, nous sommes prêts et motivés à créer un petit pôle «Mobility» afin de favoriser l'auto-partage tant au niveau de la coopérative que du quartier.

Une surface de 150 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit permettrait de fournir 20'000 kWh par an, couvrant ainsi 100% de la consommation électrique de l'ensemble des ménages.
Tous les appareils électroménagers sont de catégories A+ afin de minimiser la consommation d'énergie.

L'architecture bioclimatique assure une valorisation maximale des apports solaires passifs en hiver et une bonne protection contre le soleil estival.

Rien de tel que le vélo pour les déplacements en ville !

Dimension économique

Un fonds de solidarité facilitera l'accès à un logement pour les personnes à faibles revenus.

La coopérative ne cherche pas à faire de profits. Les objectifs financiers sont:

- de fonctionner de manière rentable afin d'assurer la pérennité du projet;
- de proposer des loyers à des prix raisonnables.

Afin de faciliter l'accès au logement à ceux qui ne disposent pas d'un capital suffisant, un **fonds de solidarité** est prévu. Ce même fonds aura aussi un but péréquatif afin d'alléger le loyer des membres à revenus plus faibles.

Dans le but d'asseoir le projet sur des bases saines, nous visons une part de fonds propres à hauteur d'environ 15-20%. Ce financement proviendra des parts de logement et du fonds coopératif formé des prêts à long terme octroyés librement par ses membres.

Avec un apport issu du fonds de roulement de l'ASH (l'Association Suisse de l'Habitat) d'environ 10%, il sera possible de limiter les prêts bancaires (hypothèques de 1er et 2e rang) à environ 70%. La Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) à Zurich pourra être mobilisée si besoin pour faciliter l'accès au crédit.

Si nécessaire, un emprunt à taux préférentiel auprès de la Centrale d'émission CCL à Olten avec le cautionnement de l'Office Fédéral du Logement ainsi qu'une aide de l'Office du logement cantonal pourront être sollicités.

A plusieurs il devient possible d'imaginer et de réaliser un habitat de haute qualité sociale et environnementale à un coût très intéressant (env. 600 à 650 CHF/m^3).

L'expérience de coopératives proches de celle planifiée montre que les surcoûts liés à la construction d'un bâtiment aux normes écologiques de type Minergie-A sont non seulement amortis en quelques années grâce aux économies d'énergie, mais que de nombreuses actions (participation des coopérateurs à certaines finitions, prise en charge de plusieurs postes par la coopérative, etc.) permettent de réduire de façon significative les coûts d'un tel projet.

«Construire une terre habitable pour tous sera le défi de ce millénaire»

La CHÊNE est une Coopérative inscrite au Registre du Commerce de Neuchâtel.
Les statuts et la charte éthique sont disponibles sur demande.

Pour en savoir plus: **chene.org**