



Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee
Chlyne Twann 20, 2513 Twann
www.zuhauseambielensee.ch

«Zuhause am Bielersee»

Un exemple de coopérative d'habitation adaptée aux retraité·es

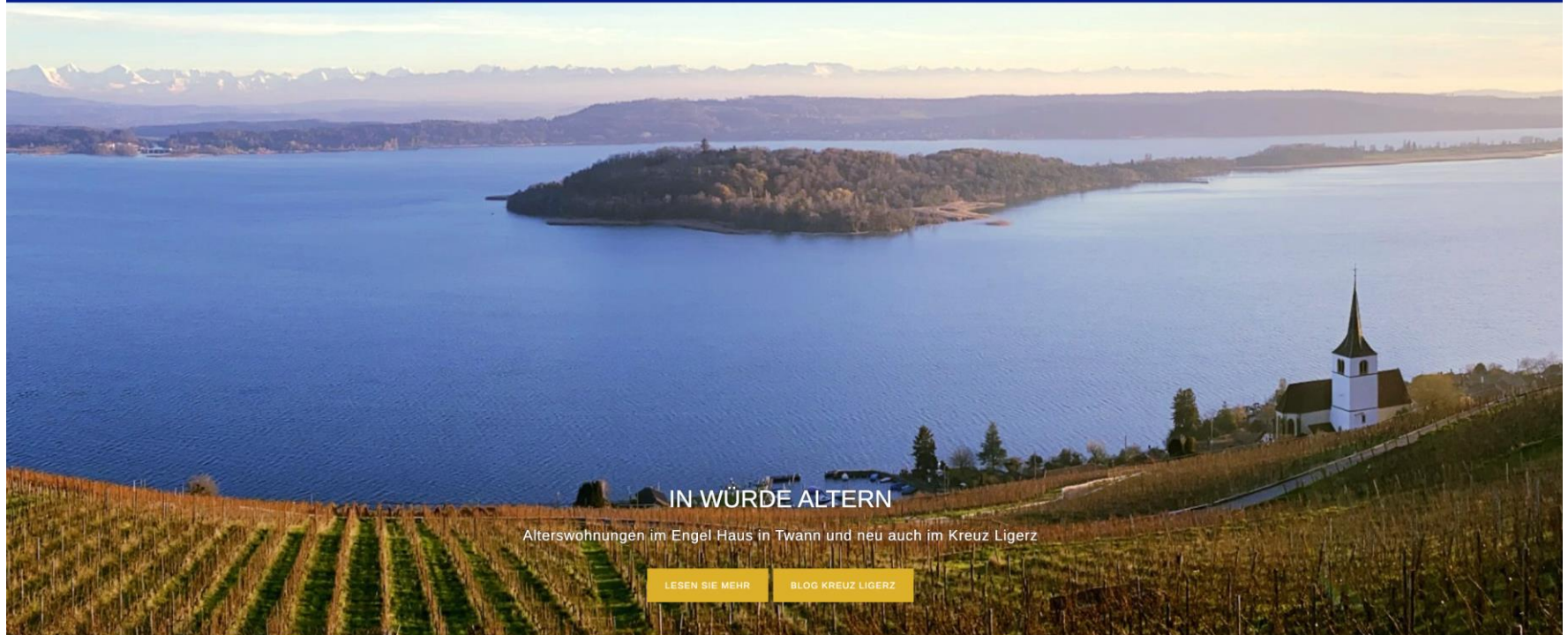


Zuhause am Bielersee

Wohnbaugenossenschaft



[HOME](#) [ÜBER UNS](#) [UNTERSTÜTZUNG](#) [LIEGENSCHAFTEN](#) [VERMIETUNG](#) [VERANSTALTUNGEN](#) [IN DEN MEDIEN](#) [KONTAKT](#) [🔍](#)



Gabrielle Wanzenried, co-fondatrice et co-présidente



Structure

1. **Objectifs, organisation et valeurs de la coopérative**
2. Développement de la coopérative
3. Défis principaux et facteurs de succès pour la réalisation de nos projets
4. Une offre en réponse aux défis de notre époque



Où sommes nous ?





1. Objectifs, organisation et valeurs de la coopérative

Nos objectives

- **Objectifs principaux de la coopérative d'habitation :**
 - Acquisition, transformation et extension ainsi que exploitation d'immeubles dans la région du lac de Biemme dans le but de créer des **logements abordables et de qualité, en particulier pour les personnes âgées**
 - **Prestations de services supplémentaires pour faciliter la vie quotidienne de toutes les personnes âgées** des communes riveraines du lac
 - **Offres socioculturelles pour l'ensemble de la population** afin de promouvoir le dialogue entre les générations et la préservation de la culture locale.
- La coopérative est **d'utilité publique** et **exonérée d'impôts**.



Zuhause am Bielersee en chiffres

- Fondée en **mars 2013**, avec 2 ans de travail préalable dans le cadre d'un groupe de travail pour la rénovation de la maison Engel à Douanne
- **Capital de départ : 0 CHF**
- A ce jour : 202 coopérateurs/trices
- Depuis 2018 : Rémunération du capital de la coopérative, actuellement à 0,5% p.a. (selon décision annuelle de l'AG).
- **Deux immeubles** : Maison Engel à Twann et Kreuz à Ligerz d'une valeur totale d'environ 10 millions de CHF

Maison Engel à Twann comme premier projet réalisé

Investissements de CHF 4,4 millions, dont 50% de fonds propres et 1,5 million de contributions à fonds perdu

- Début des travaux de développement en 2011, achat en 2015, ouverture en 2017
- 9 appartements sans obstacles et
- Espaces culturels au rez-de-chaussée et au grenier
- Depuis l'ouverture en novembre 2017, nombreuses manifestations culturelles dans le cadre de „Engel Haus Kultur“

Kreuz Ligerz comme deuxième projet réalisé

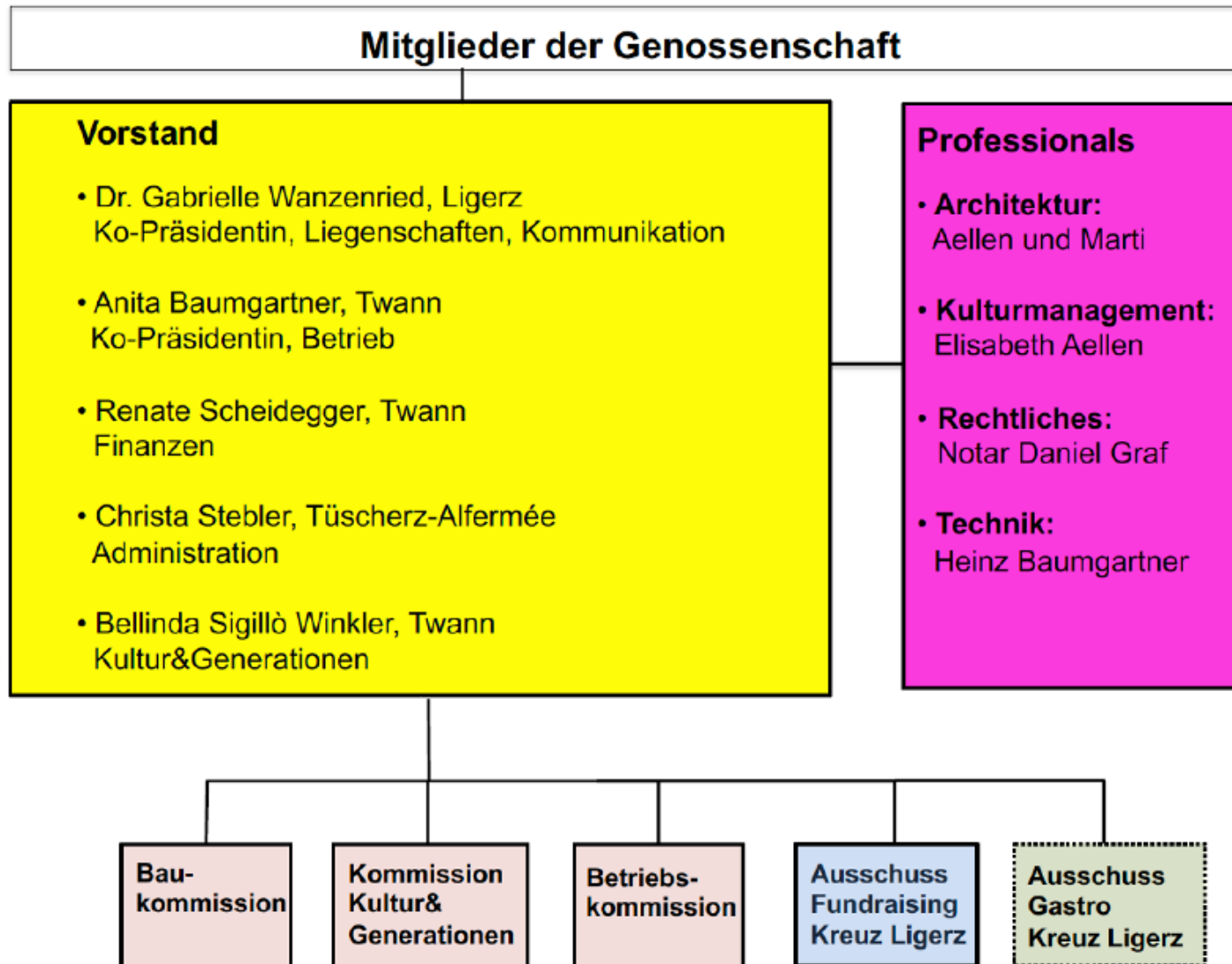


- Achat de la Hotel Kreuz AG en 2020 (premier projet en 2015), ouverture en 2022
- Investissement de CHF 5,6 millions CHF, dont 45% de fonds propres
- 9 appartements sans obstacles avec grand jardin au bord du lac
- Restaurant et bistrot du lac
- Salle avec scène de théâtre et bar gothique
- Depuis l'ouverture en août 2022, plusieurs manifestations culturelles dans le cadre de „Kultur im Kreuz“





Organisation structurelle



Comité directeur avec l'architecte Elisabeth Aellen





Nos valeurs

- Nous agissons dans **l'intérêt de la population** et de la **communauté locales**.
- Nous ne cherchons **pas à maximiser nos profits**.
- En tant qu'organisation, nous agissons de manière **durable et responsable** vis-à-vis de l'environnement, de la société (y compris les générations futures) et de l'économie.
- Nous avons une **vision à long terme**.
- Nous sommes **motivés par l'altruisme** et nous nous mettons au service de la société.
- Tous les membres (comité et commissions) travaillent de manière absolument gratuite, aucun jeton de présence n'est versé.
- Nous travaillons de manière **professionnelle** et en ménageant les ressources



Nos offres

- **Logements sans obstacles** dans deux maisons historiques qui sont loués en priorité (mais pas uniquement) à des personnes âgées selon des critères d'attribution publiés
- **Espaces culturels** pour les habitants et à louer par des tiers
- Un **restaurant avec bistro** directement au bord du lac
- Offre de nettoyage et au futur aussi autres **services pour la facilitation de vie** pour tous les seniors des communes (en cours de développement)
- **Manifestations socioculturelles** dans nos espaces culturels conformément à notre concept culturel avec les **deux thèmes principaux**
 - la compréhension entre les générations
 - la préservation de la culture locale



Activités socio-culturelles dans les espaces publics





Compatibilité avec les besoins des personnes âgées

- **Logements sans obstacles** avec une infrastructure complète adaptée aux personnes âgées (lumière suffisante, technique appropriée, mobilier adapté dans les espaces culturels, etc.)
- **Possibilité de se retirer** dans l'appartement, mais également de **se rencontrer** dans les espaces publics
- **Cuisine commune** à disposition des habitants (Maison Engel)
- Possibilité d'hébergement pour les proches (Maison Engel)
- Bibliothèque du village dans la maison (Maison Engel)
- **Manifestations dans les espaces culturels** (après-midi de jeux, cinéma, expositions, conférences, lectures)
- Restaurant et bistro au lac (Kreuz)
- Grand jardin (700 m²) sans obstacles au bord du lac de Bienne (Kreuz)



Structure

1. Objectifs, organisation et valeurs de la coopérative
- 2. Développement de la coopérative**
3. Défis principaux et facteurs de succès pour la réalisation de nos projets
4. Une offre en réponse aux défis de notre époque

Situation de départ en 2011 à Twann :

- Manque de logements adaptés aux personnes âgées dans le village
- Une maison protégée vide

Engel Haus :

- Invendable
- Maison sans usage
- Sur le point de tomber en ruine
- Inoccupée depuis plus que 30 ans
- Grand volume



Luftaufnahme 1970

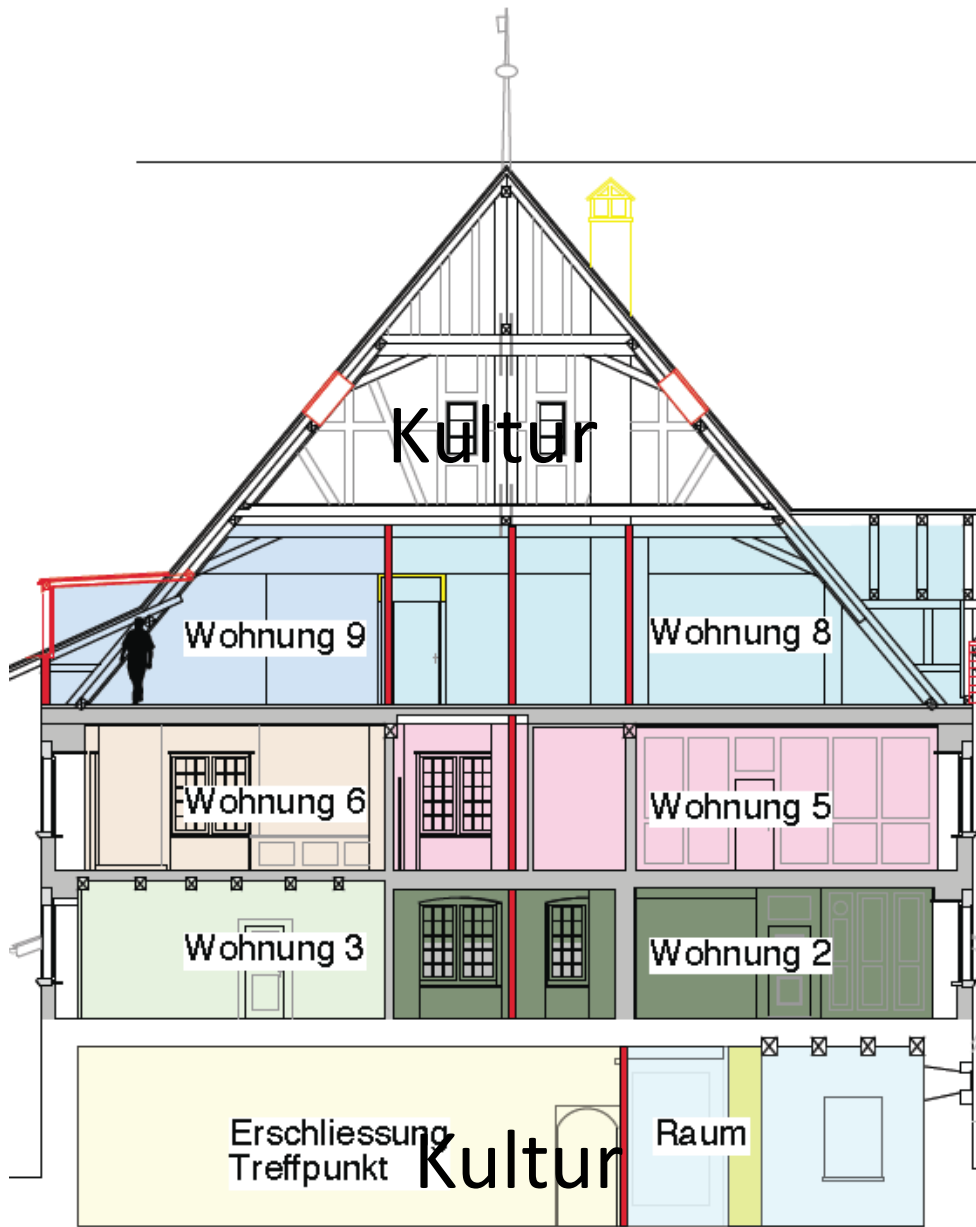
Maison Engel à Twann





Walter Engel
weinkellerei

Aufnahme Mai 2014



Das Gersterhaus in Twann

Situation de départ à Ligerz en 2019 :

- Manque de logements adaptés aux personnes âgées
- Une société anonyme qui ne trouve pas preneur
- Un objet de spéculation prédestiné pour des appartements de luxe
- Un grand risque de voir disparaître le dernier restaurant du village de Gléresse
- En 2015 : Échec du premier développement de projet

L'hôtel Kreuz à Ligerz :

- Etait sur le marché depuis environ dix ans
- Situation unique au bord du lac de Bienne
- Grand volume
- Remplit comme aucun autre bâtiment du village tous les critères importants pour les logements pour personnes âgées
- Espaces publics pour des offres socioculturelles destinées à l'ensemble de la population
- Restaurant avec salle et le bistrot du lac sont importants pour la population locale et la région.



Février 2020:
Reprise des biens immobiliers de la famille propriétaire



Août 2020: Obtention du permis de construire

12. Juni 2021



13. Juni 2021



16. November 2021



10. Dezember 2021



17. Mai 2022



10. Juli 2022





Structure

1. Objectifs, organisation et valeurs de la coopérative
2. Développement de la coopérative
- 3. Défis principaux et facteurs de succès pour la réalisation de nos projets**
4. Une offre en réponse aux défis de notre époque

Défis principaux pendant les 10 premières années

Maison Engel à Twann :

- Bâtiment protégé : Exigences de la protection du patrimoine risquaient de rendre le projet non rentable
- Bâtiment en mauvais état : Incertitude quant aux coûts
- Coûts d'investissement élevés : Obtention des fonds propres nécessaires (départ avec CHF 0)

Kreuz à Ligerz :

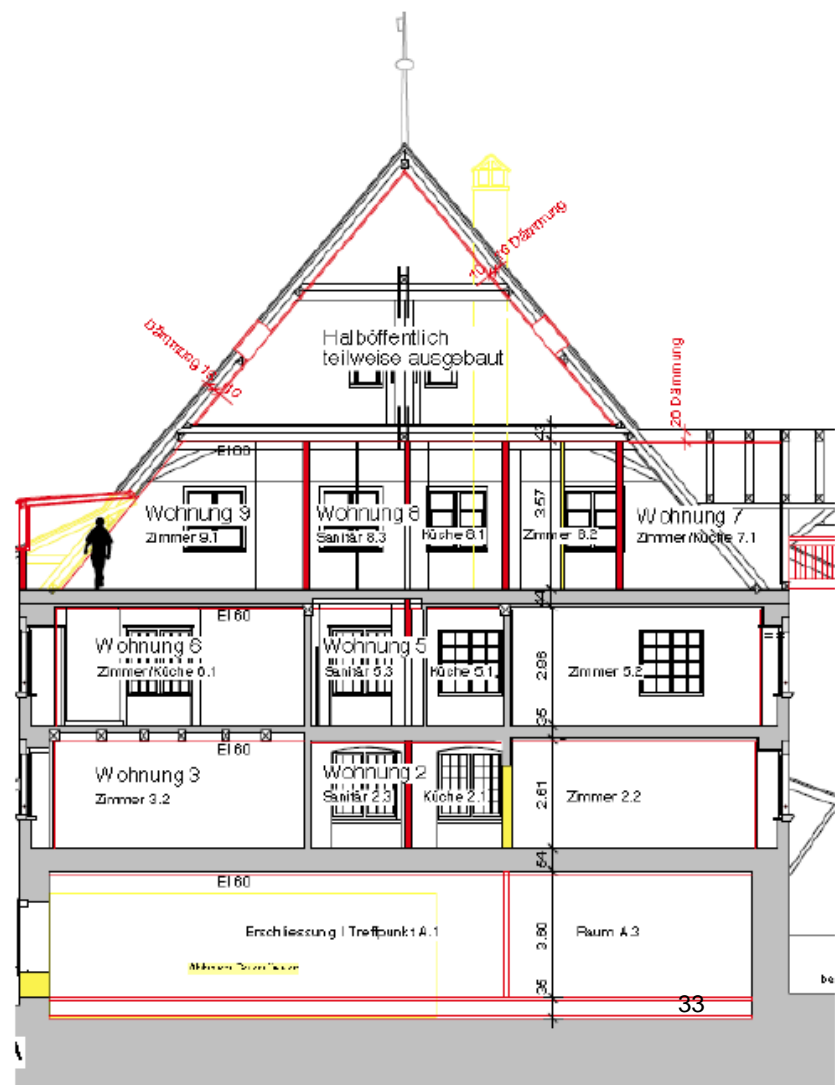
- Bâtiment protégé : L'ouverture du toit était nécessaire pour pouvoir louer les appartements
- Court délai pour obtenir les finances nécessaires
- Location du restaurant comme grand risque

Défis principaux actuels

- Règlement de la succession au sein du comité directeur
- Remboursement successif du capital emprunté
- Gestion des logements
- Acquisition de nouveaux membres de la coopérative

Facteur de réussite 1 : Utilisation et exploitation correcte des immeubles

- L'offre doit satisfaire la demande
- Un concept global convaincant :
Logement, prise en charge, culture,
projets intergénérationnels
- Offres pour l'ensemble de la population
- Rentabilité
- Durabilité



Facteur de réussite 2 : Structure financière saine et durable

Vorgesehene Finanzierung

FINANZIERUNG	Betrag in Fr.	Anteil an Gesamttotal in %	davon gesichert in Fr.
Hypotheken	Fr. 1,810,000		Fr. 1,800,000
Darlehen Fonds de roulement	Fr. 270,000		Fr. 270,000
Darlehen Dritter	Fr. 200,000		Fr. 50,000
Total Fremdkapital	Fr. 2,280,000	49.6 %	Fr. 2,120,000
à fonds perdu Kanton (KDP; Lotteriefonds)	Fr. 670,000		
à fonds perdu Stiftungen (Age, Kultur, etc.)	Fr. 630,000		Fr. 305,000
à fonds perdu Unternehmer	Fr. 320,000		
à fonds perdu Gemeinde	Fr. 45,000		Fr. 45,000
Pflichtanteilscheine Mieter	Fr. 200,000		
Übriges Genossenschaftskapital	Fr. 455,000		Fr. 100,000
Total Eigenkapital	Fr. 2,320,000	50.4 %	Fr. 450,000
Gesamttotal	Fr. 4,600,000	100.0 %	55.9 %

Lastenrechnung (1. Jahr nach Umbau)

AUFWAENDE	1. Betriebsjahr nach Umbau in Fr.	
Fremd- und Eigenkapitalzinsen	Fr.	57'850
Amortisation Hypotheken	Fr.	25'200
Amortisation Darlehen wbg-ch (17 Jahre lin)	Fr.	15'882
Total Kapitalkosten und Amortisationen	Fr.	98'932
Steuern	Fr.	-
Personalaufwand (Abwart)	Fr.	10'000
Kultur und Generationen	Fr.	10'000
Unterhalt Gebäude	Fr.	15'000
Versicherungen	Fr.	9'000
Total Betriebskosten	Fr.	44'000
Total Cash Out	Fr.	142'932

Facteur de réussite 3: Fundraising professionnel avec une stratégie de collecte de fonds différenciée et des idées nouvelles

„Ich unterstütze die WBS Zuhause am Bielersee, weil dieses Projekt die einzige Lösung ist, unser Restaurant in Ligerz zu erhalten. Aus dem Hotel gibt es altersgerechte Wohnungen, und der halbe Seebistro gehört auch dazu. Ich bin überzeugt, dass die künftigen Bewohner im Kreuz ein schönes Dörfchen haben werden. Sie können im Restaurant dort einen Apéro nehmen und danach etwas in den Garten faulenzeln gehen.“

Theres Gouge, Ligerz



Das Kreuz für Ligerz

„Für die Gemeinde Ligerz ist das Projekt „Das Kreuz für Ligerz“ sehr wichtig. Der Erhalt des Restaurants mit Saal und Seebistro als auch das Angebot der Alterswohnungen stärken die Standortattraktivität unserer Gemeinde signifikant. Deswegen unterstützen wir die Gemeinde das Projekt auch finanziell.“

Manuel Bourquin, Vize-Gemeindepräsident von Ligerz, Schmelz



Kontakt:
Wohnbogensenshaft
Zuhause am Bielersee,
Chêne Tressen 22
2515 Twann
www.zuhauseambielersee.ch
info@zuhauseambielersee.ch
Bankverbindung: BKS Biel
IBAN CH41 9079 0016 9412 0712 4

Zuhause am Bielersee

Die Wohnbogensenshaft Zuhause am Bielersee ...

- ... bewahrt das Restaurant Kreuz mit Seebistro und Saal für die Öffentlichkeit.
- ... baut im Kreuz Ligerz behinderfreie Wohnungen für die ältere Bevölkerung mit Zusatzdienstleistungen und soziokulturellen Angeboten für Jung und Alt.
- ... hat das Kreuz Ligerz der Spekulation entzogen.

www.zuhauseambielersee.ch/unterwuetzen/kreuz

- Zur Finanzierung von Restaurant, Seebistro und Saal fehlt noch Eigenkapital. Unterstützen doch auch Sie unser gemeinsames Projekt zu Gunsten der Gesellschaft und der lokalen Bevölkerung
- Zeichnen Sie Anteilsscheinkapital und tätigen Sie eine sinnvolle Anlage. Anteilsscheine à CHF 1'000, Verzinsung gemäss Beschluss GV zu 0,5% p.a.
 - Verewigen Sie sich an Ströndung in Ligerz beim Seebistro mit einer Zaunleiste mit Ihrem Namen drauf! Zu CHF 2'000 oder CHF 3'000.
 - Sponsern Sie einen Stuhl im Saal des Kreuz Ligerz für CHF 500 mit Ihrem Namen drauf.
 - Tätigen Sie eine wirkungsvolle Spende. Jeder Betrag ist willkommen!



die Mobilbar, Generalagentur Biel
Eliasheth Aulin
Ema Aulin
Margrit Bohnenplust
BEKE EGBE
Anita Baumgartner-Frey
Wendy am Stadel Martin, Stephan
Kurt Wanzentried, Schmelz
A + G Baumgartner-Bitter
Baugeno Biel
Gäbler Haustechnik GmbH Biel/Ligerz
Heddi Ruder
Grimm Holztechnik AG
A + G Baumgartner-Bitter
Schwab & Kuster AG
Herli Haustechnik AG
Patricia Burkhardt
Dominique Burkhardt
Basel Burkhardt
Engel Patricia
Elektro Engel AG

Facteur de réussite 4: Un savoir-faire solide



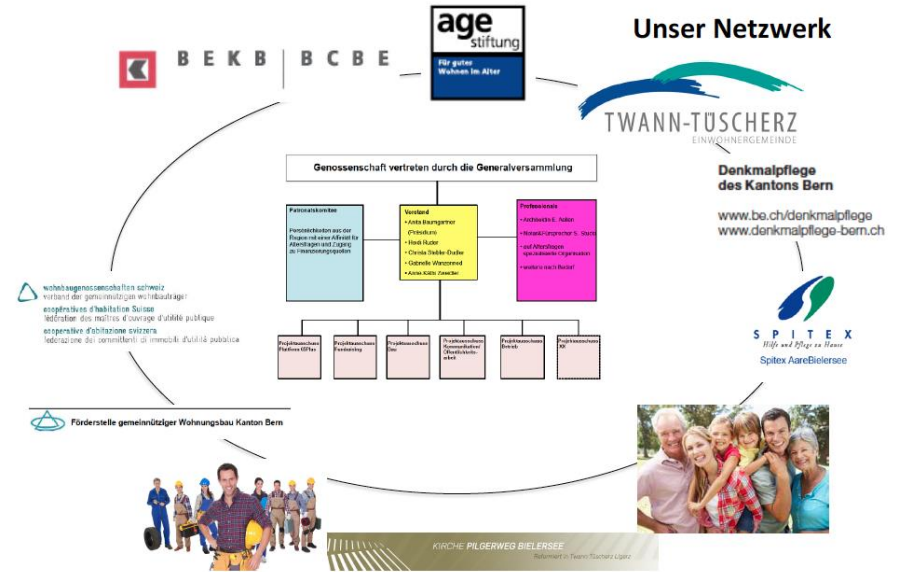
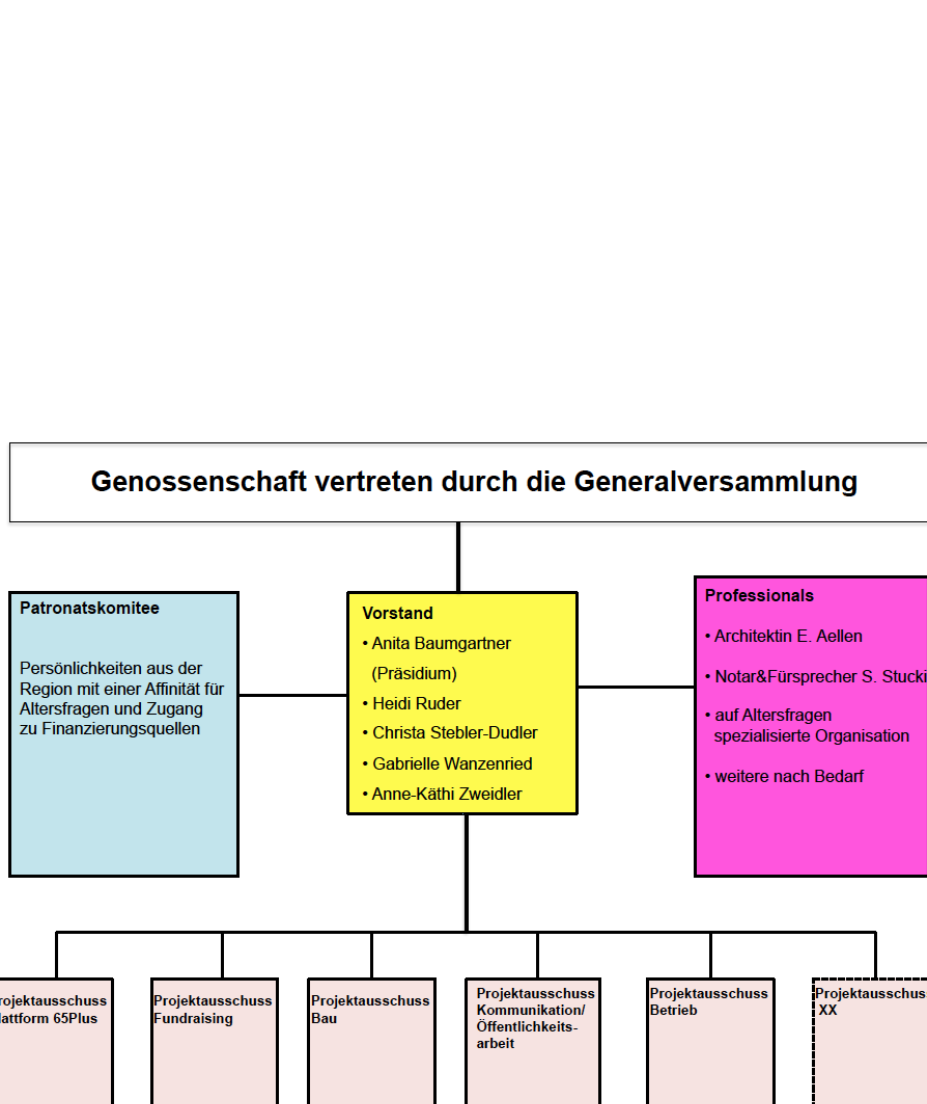
- Grande complexité des projets
- Connaissances nécessaires en matière **d'architecture et de construction**, de fiscalité, de droit, de finances, de gastronomie, etc.
- Compétences étendues du comité directeur, des commissions et bien sûr de notre architecte
- Faire appel à des experts là où c'est nécessaire

Facteur de réussite 5: Courage et clairvoyance



- Kreuz : Achat de la SA avant l'obtention du permis de construire, car qui arrive en retard ...
- Le plan B était disponible au cas où
- Perspective sur les besoins de la population régionale avec maintien du restaurant et construction de logements adaptés aux personnes âgées

Facteur de réussite 6 : Organisation structurelle appropriée et un vaste réseau



Facteur de réussite 7 :

Implication de l'ensemble de la population :

- idéal
- financier
- personnel

et une politique d'informations ouverte avec beaucoup de force de persuasion

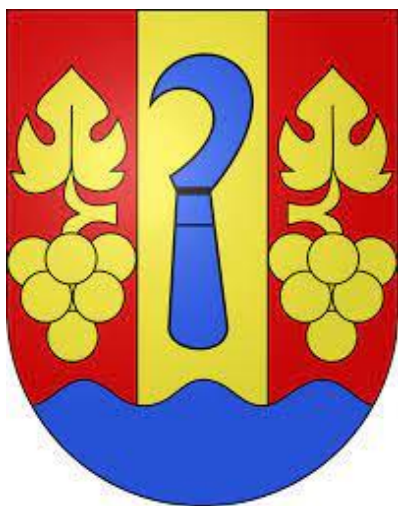


Facteur de réussite 8: Honnêteté et transparence



- Les négociations des propriétaires avec d'autres acheteurs potentiels ont échoué à plusieurs reprises
- Pas de bazar arabe
- Transparence sur les processus de prise de décision
- L'honnêteté est ce qui dure le plus longtemps !

Facteur de réussite 9 : Soutien de la commune



- Participation de la commune nécessaire pour notre stratégie de recherche de fonds
- Assumer sa responsabilité dans le cadre de la politique communale du 3e âge
- Ligerz: membre de la coopérative, prêt sans intérêt, montant à fonds perdu.
Twann : montant à fonds perdu



- Soutien de la commune nécessaire pour obtenir l'autorisation de construire contre les blocages du Service cantonal des monuments historiques

Facteur de réussite 10: Volonté de performance et d'échouer, persévérance, autocritique, une équipe formidable et assez de temps



- Des années de collaboration marquent les esprits et soudent les gens
- Travailler ensemble est un plaisir
- Il faut aussi être prêt à échouer
- Un souffle long



Structure

1. Objectifs, organisation et valeurs de la coopérative
2. Développement de la coopérative
3. Défis principaux et facteurs de succès pour la réalisation de nos projets
4. **Une offre en réponse aux défis de notre époque**

4. Une offre en réponse aux défis de notre époque



Les défis de notre époque **VERROUILLÉE**

L'isolement, qui ne touche pas seulement la population âgée

Crise climatique

Démographie et manque de logements pour les personnes âgées

Perte d'espaces publics, y compris les restaurants de village

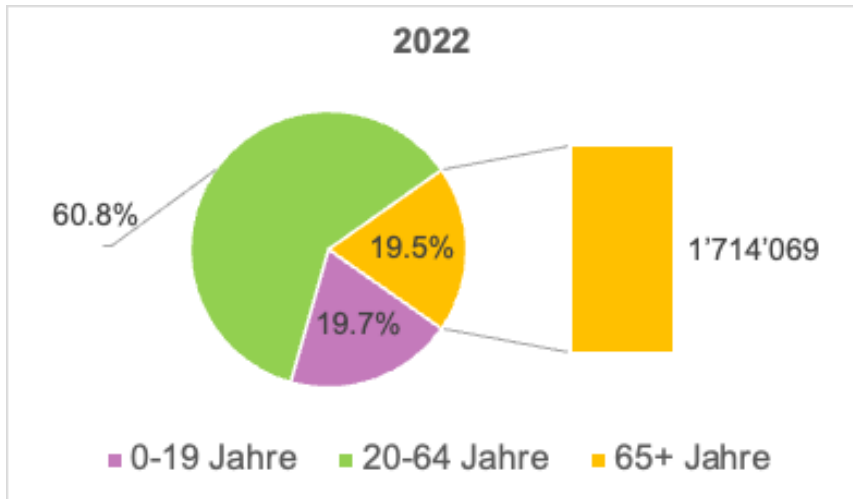
Retrait des pouvoirs publics des tâches essentielles

Manque de substrat fiscal dans les communes

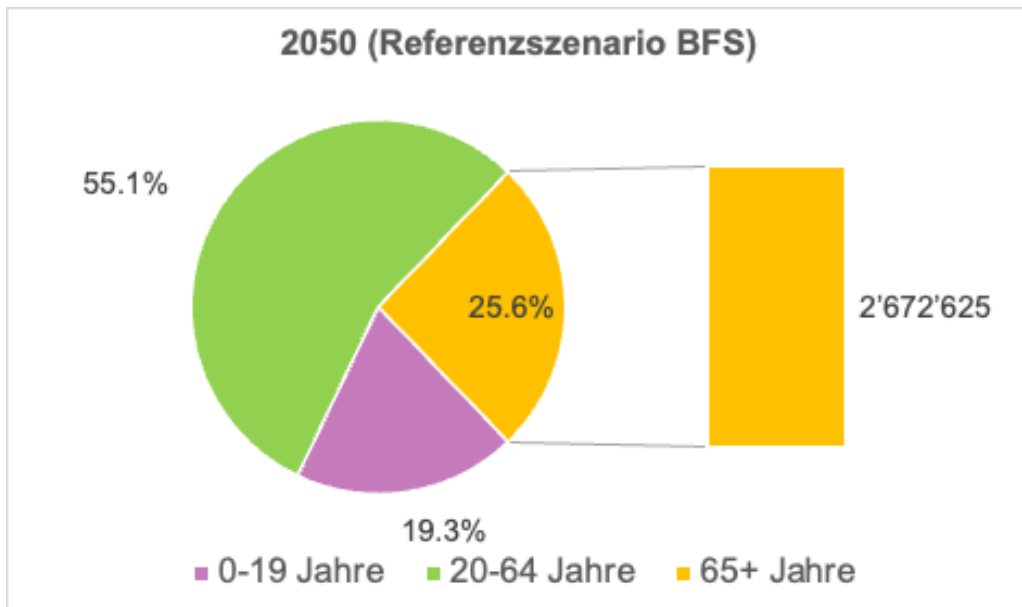
Manque d'engagement envers la société

Maximisation du profit comme maxime d'action

Évolution démographique et manque d'offres de logement et de soins pour les personnes âgées



Total ständige Wohnbevölkerung 2022: 8.8 Mio



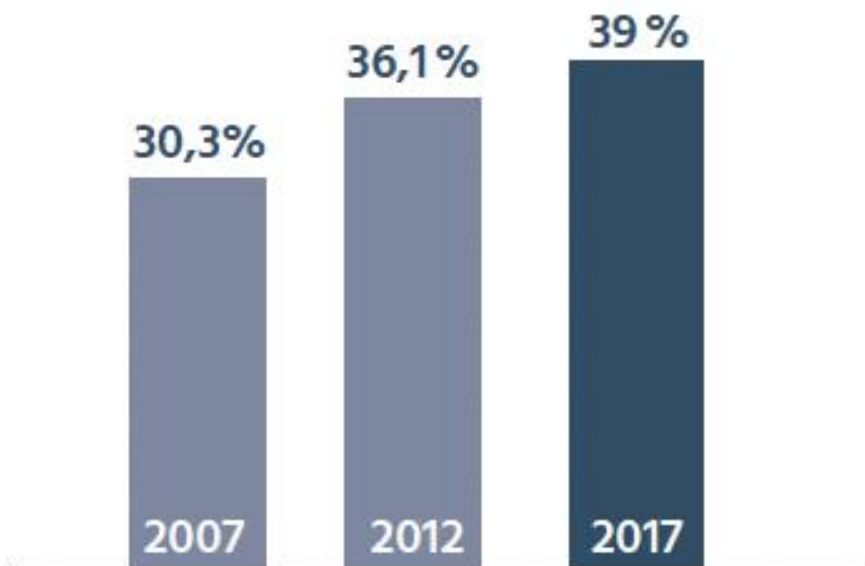
Total ständige Wohnbevölkerung 2050: 10.4 Mio

- Le nombre de personnes de 80 ans et plus va plus que doubler d'ici 2050
- La création d'un nombre suffisant d'offres de logement adaptées est un grand défi.
- Pas seulement une question d'éthique, mais aussi de coûts !

L'isolement ne touche pas seulement la population âgée

Sentiment de solitude dans la population résidente permanente de 15 ans et plus

Einsamkeitsgefühl in der ständigen Wohnbevölkerung ab 15 Jahren



Quelle: BFS, 2017

- Trop de personnes se sentent seules, et la solitude rend malade.
- L'offre d'espaces publics - restaurant, salle, jardin lacustre - permet la communauté.
- Les manifestations socioculturelles de la coopérative favorisent les échanges intra et intergénérationnels.

Perte d'espaces publics, y compris restaurants de village



Manque de substrat fiscal dans les communes



- A Ligerz: de plus en plus de résidences secondaires
- Nous nous efforçons de louer les unités en tant que résidences principales pour générer du substrat fiscal pour la commune

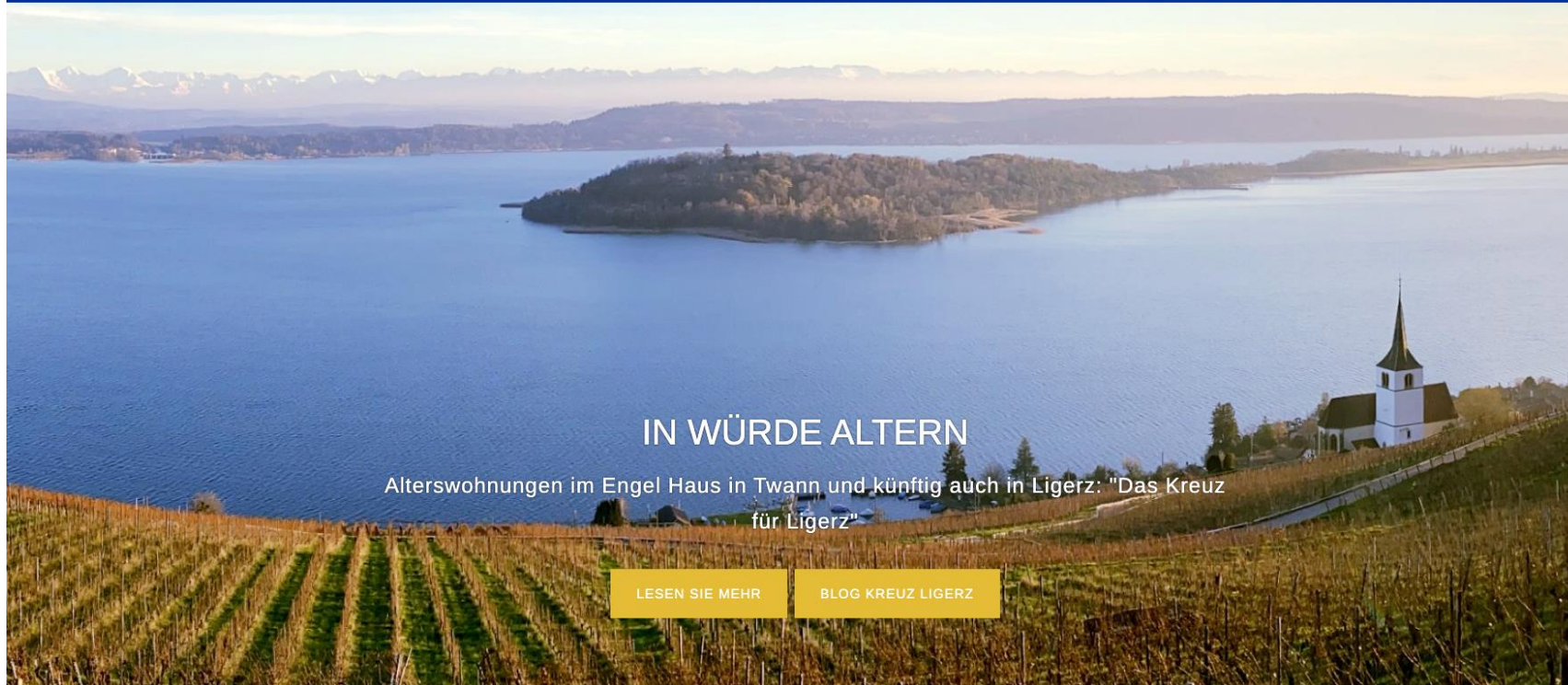


Maximisation du profit comme maxime d'action et manque d'engagement envers la société

Notre coopérative d'habitation comme contrepartie



[HOME](#) [ÜBER UNS](#) [UNTERSTÜTZUNG](#) [LIEGENSCHAFTEN](#) [VERMIETUNG](#) [VERANSTALTUNGEN](#) [IN DEN MEDIEN](#) [KONTAKT](#) 



www.zuhauseambielensee.ch



Merci de votre attention !

H. SCHNEIDER-MERGER