

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 66 (1994)
Heft: 3

Vereinsnachrichten: Mouvement coopératif / architecture : rapport annuel de l'ASH

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

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

RAPPORT ANNUEL DE L'ASH

En Europe, l'année 1993 a été marquée par des événements aussi nombreux que tragiques, alors que la Suisse en était plutôt épargnée. Des commandos séparatistes d'Irlande du Nord et d'Espagne en passant par la recrudescence des groupes fascistes dans les pays voisins et en Russie jusqu'au conflit en ex-Yougoslavie, des forces sanglantes ont frappé, mettant en danger la civilisation européenne. En Suisse, le chômage a poursuivi son ascension, la pauvreté atteignant de nouvelles couches de la population. Un climat d'insécurité est né suite à la misère engendrée par la drogue et à la criminalité liée à ce fléau. Malgré tout, les hommes reprennent confiance en l'avenir.

L'économie suisse semble également être arrivée à un tournant. Des bénéfices nettement supérieurs, notamment ceux annoncés par la

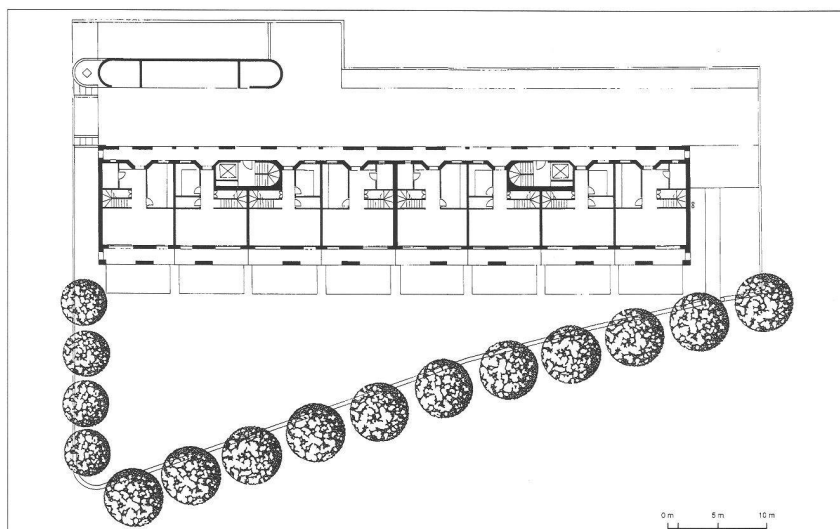
majorité des banques, ainsi que des cours boursiers en augmentation d'environ 50% en constituent les indices. En Suisse encore davantage qu'à l'étranger, les intérêts sur le capital ont été révisés à la baisse, les intérêts hypothécaires ayant suivi ce mouvement avec un léger retard. A la fin de l'année, le taux se montait à 5 1/2%, une nouvelle réduction étant prévisible dans le courant de l'année 1994. Les frais de construction ont également enregistré une baisse. Même les prix des terrains ont diminué ici et là, tout au moins là où ils avaient atteint un niveau qui ne pouvait plus se justifier du point de vue économique. Toutes ces perspectives positives n'ont cependant pas réussi à faire progresser l'activité dans le secteur de la construction. Ceci s'explique par le fait que, simultanément, le nombre de logements et de maisons vides et non vendues a augmenté pour passer à 1%. Ce sont notamment les objets nouvellement construits et coûteux qui ont enregistré le taux de vacance le plus élevé. Une fois de plus, des différences régionales considérables ont pu être constatées. On peut toutefois supposer que le creux de la vague a été atteint en 1992, avec seulement 35'422 logements construits. Les coopératives de construction

d'utilité publique ont construit des logements essentiellement par le biais d'une aide publique quelconque. Quelques coopératives de construction ont nettement baissé leurs loyers grâce à des montants de compensation résultant de logements construits par le passé ainsi que par la construction d'habitation sur des terrains acquis par le passé à un prix avantageux (nouvelle construction ou densification). Malgré toutes les difficultés rencontrées, de nombreuses coopératives de construction ont été fondées. Il est particulièrement réjouissant de constater que le nombre de coopératives qui s'appuient sur l'idée classique d'entraide est très élevé. L'ASH est très fière de pouvoir offrir à ces coopératives toute une palette de prestations.

LES MEMBRES ET LES SECTIONS

Evolution de l'état des membres

L'intérêt suscité par l'idée de coopérative de construction augmente chaque année. En 1993, plus de 100 demandes d'adhésion et de fondation nous sont parvenues. Comme il ressort du détail, le nombre de membres affiliés à l'ASH a augmenté de 52 coopératives, soit 68 nouvelles affiliations et quelques toutes petites coopératives qui ont



1988-1993 UNITÉ RÉSIDENTIELLE A LUGANO (VIA FUSONI)

*Antonio Bassi, Giovanni Gherra,
Dario Galimberti
Studio di Architetti STS - OTIA -SIA
Lugano-Castagnola et Pregassona
Génie civil: Grignoli-Martinola-
Muttoni / Lugano
Photographie: Filippo Simonetti*

SITUATION

Le développement du Viale Cassarate comme zone construite appartient à l'histoire récente. Citons Agliati dans «Lugano del buon tempo»: «aux confins du bourg, au

souhaité quitter l'association étant donné qu'elles ne voulaient pas accepter la disposition des nouveaux statuts obligeant chaque coopérative de s'abonner à la revue «das wohnen». Parmi les nouveaux membres, 50 ne disposent pas encore de logements, ce qui explique la faible augmentation du parc de logements. De nombreuses coopératives nouvellement fondées ont toutefois déjà des projets de construction. Quasiment toutes les sections ont enregistré une augmentation du nombre de leurs membres. Actuellement, près de 20% de nos coopératives font partie de la catégorie disant entre 0 et 200 logements. Nous nous réjouissons tout particulièrement d'annoncer la venue de 6 nouveaux membres soutien.

Les sections

Au printemps, une nouvelle section de l'ASH a été fondée dans le canton du Tessin. Elle s'est réalisée sur l'initiative de quelques personnalités œuvrant activement dans le domaine de la construction de logements d'utilité publique. Renzo Ambrosetti a été élu comme président et Mauro Bianchi comme secrétaire de cette section. Le siège de la section du Tessin se trouve auprès de Logis Suisse Ticino SA; du point de vue administratif, elle est soutenue par le secrétariat.

Au début de 1993, la section des Grisons et la section de la Suisse orientale ont fusionné. Ainsi, le nombre de sections de l'ASH reste inchangé avec 10 sections.

En 1992, suite à l'introduction par l'ASH de nouveaux statuts, la majorité des sections a adapté ses statuts à ceux de l'ASH. Trois sections ont

modifié leur nom, dans lequel ne figurait pas le nom de SVW. Actuellement, il existe une «Sektion Nordwestschweiz» et une «Sektion Ostschweiz des SVW». La section de Suisse romande s'est appelée pendant des décennies «Union Suisse pour l'Amélioration du logement». Quelque peu démodée, cette dénomination a réalisé un saut vers l'avenir et s'appelle maintenant «Association Suisse pour l'Habitat» ASH. Le terme «habitat» s'établit petit à petit dans la langue française, ainsi que dans la langue anglaise, comme étant le sens large du terme «logement» (en allemand: Wohnungswesen). Ainsi, par exemple, l'organisation de l'ONU s'occupant des problèmes de l'habitation s'appelle en anglais UN Habitat. L'ASH a demandé l'inscription du nouveau nom français dans le Registre du commerce, de même que celle du nom italien «Associazione Svizzera per l'Abitazione» ASA.

Les activités des sections se sont concentrées notamment sur le service de consultation, la formation ainsi que le contact avec les autorités. La section Nordostschweiz a élu Guido Brianti comme nouveau président. Quant au secrétariat, il a été réorganisé. Un certain nombre de nouvelles tâches, telles qu'un service de remise des logements, une étude concernant la structure des coopératives de construction et une convention-cadre des coopératives «permettant d'améliorer l'offre de logements à loyer avantageux aux personnes défavorisées», permet de reconnaître l'importance du secrétariat bâlois pour les coopératives. En Suisse romande, sous la direction de la section, la revue «Habitat-

tion» a pu être confiée à de nouveaux responsables. En 1993, trois numéros ont été publiés.

LES SERVICES

Le service de consultation

Les efforts consentis dans le cadre de notre service de consultation déjà bien développé sont en relation directe avec l'augmentation du nombre de coopératives membres. Pendant près de mille heures, les membres du service de consultation ont renseigné les directeurs et membres de comités de coopératives existantes. Les informations touchaient différents domaines: le financement en cas d'assainissement ou de nouvelle construction, la modification des statuts, les modifications des loyers; à cela s'ajoutaient de nombreuses questions juridiques qui ont été traitées par notre juriste. Des efforts considérables sont liés à la fondation de nouvelles coopératives. En règle générale, le processus commence par une demande téléphonique auprès du secrétariat et se poursuit par un examen des statuts, une aide à l'examen d'un éventuel contrat de construction en droit de superficie et une aide à trouver les fonds nécessaires. La majorité des coopératives qui bénéficient de notre soutien lors de la fondation devient ensuite membre de l'ASH. La grande majorité de ces heures a été consacrée par les secrétariats de Zurich, Bâle et Lausanne, en collaboration avec des conseillers externes. Les cours sur la LCAP, offerts par l'Office fédéral du logement aux membres de nos services de consultation, ont été très bien fréquentés, l'écho était très positif.

levant, où s'étendaient des prés, et seule se dressait au milieu de la verdure une vieille maison de campagne des Riva, devenue le collègue Landriani....» Le quartier se développe à côté de constructions de la fin du 19^e et du début de ce siècle, comme l'Abattoir communal et l'ancien hôpital. Les édifices sur le Viale Cassarate, exception faite de la maison au milieu de la rivière dans le quartier de Luganetto, n'ont pas de lien direct et morphologique avec le Cassarate. Avec le nouveau plan d'aménagement les rapports entre les constructions de la rive droite et la rivière sont définis plus clairement.



Le service juridique

De très nombreuses questions écrites et téléphoniques qui nous sont parvenues concernaient des problèmes juridiques. Près de 120h ont été consacrées pour répondre à ces questions. Durant l'année 1993, les sections de Suisse romande, de Nordwestschweiz et de Zurich ont organisé des cours traitant du «Droit du bail et droit des coopératives», lesquels ont tous enregistré un grand succès.

Cours et formation

Deux cours touchant au domaine technique ont été proposés. L'un traitait du nettoyage de bâtiments du point de vue des responsables du nettoyage, l'autre a eu pour but d'instruire les concierges sur l'entretien et les petites réparations d'outils ménagers. Une nouvelle fois, le cours destiné aux employés de l'administration de coopératives de construction a enregistré un très grand succès.

Il en va de même du nouveau cours introductif au règlement de conflits sans parti perdant, selon la méthode de Thomas Gordon. Le séminaire d'un jour organisé à Berne et ayant pour thème les tâches et la responsabilité des organes de contrôle a également rencontré un grand intérêt. Le cours «Aide à la gestion des comités de coopératives» semble également répondre à un grand besoin. Ce sujet sera certainement repris dans le cadre des cours. A l'occasion de la journée de l'union, les participants ont visité le nouvel ensemble d'habitations Mittlerhus à Kriens, auquel a participé la Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ; la visite s'est pour-

suivie par l'ensemble d'habitations Hügelpweg de la Eisenbahner Genossenschaft Luzern. En novembre, de nombreux coopérateurs se sont rencontrés pour visiter le nouvel ensemble d'habitations de la GESEWO à Oberwinterthur, le «Sagi-Hegi», ainsi que la rénovation des ensembles d'habitation Talgut/Mattenbach et Grüzefeld de la Gemeinnützigen Baugenossenschaft Winterthur.

En plus du cours «Droit du bail et droit des coopératives», la section de Zurich a organisé une soirée d'information très bien fréquentée au sujet du règlement de la comptabilité de la ville de Zurich et des modifications de l'ordonnance encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. La section de Suisse centrale a organisé un cours introductif au contrat d'entreprise générale.

Imprimés

Le sujet des indemnités payées aux membres des comités a suscité à plusieurs reprises des incertitudes et des questions auprès du secrétariat de l'ASH. Pour cette raison, l'ASH a édité un aide-mémoire ayant pour titre «L'indemnité des comités de coopératives de construction» et traitant de la forme et du montant des indemnités, il contient en outre une estimation des frais administratifs. L'aide-mémoire «Directives concernant la durabilité des éléments de construction et d'équipements de logements» a été retravaillé et adapté aux directives juridiques en vigueur. De nouveaux matériaux ont été ajoutés à la liste et les chiffres qui se basent sur nos expériences des matériaux figurant déjà sur la liste ont été adaptés.

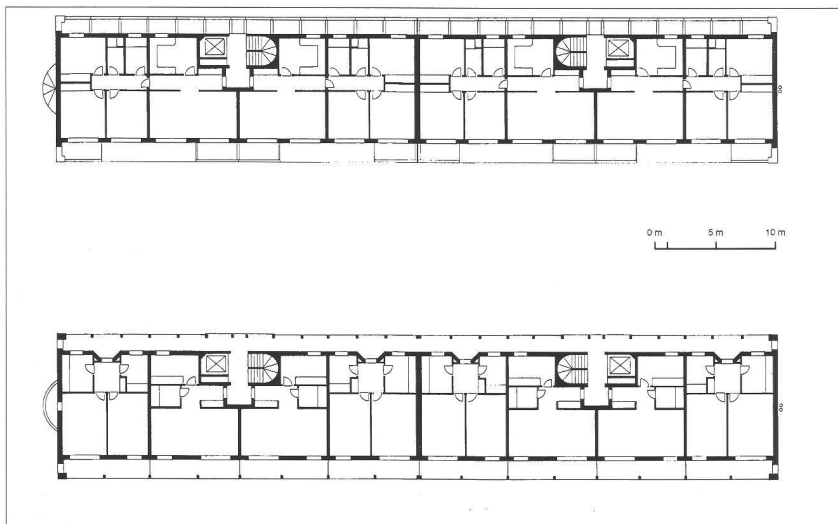
**LE FONDS DE PRÊTS,
SUBSIDES AU FINANCEMENT**

Le Fonds de roulement

Le nombre de demandes de prêts a encore augmenté en 1993. Au total, 41 prêts ont été octroyés, déclenchant un volume de construction se montant à 376 millions de francs. Sur proposition de l'OFL, 11 de ces demandes ont été remplacées par des prêts de la Confédération. Les moyens du Fonds de roulement ont ainsi pu être augmentés. Dans le détail, on peut voir comment les 30 demandes de prêts ont été financées par le Fonds de roulement. Le nombre de prêts ouverts a passé de 218 à 238, le montant total prêté s'élevant à fr. 77'365'082.- au jour déterminant du bilan.

Le Fonds de solidarité

En 1993, un nouveau record a pu être enregistré par le Fonds de solidarité. Le montant total des dons de nos membres s'est élevé en 1993 à fr. 579'316.-. Même les plus audacieux ne se seraient pas attendu à un tel montant, notamment du fait que, durant la même période, l'ASH avait lancé une collecte pour l'action du jubilé afin d'encourager des projets d'habitations dans le Tiers monde. Notre satisfaction est d'autant plus grande de constater que la solidarité de nos membres ne s'arrête pas à la frontière de notre pays. 329 coopératives ont contribué à atteindre ce résultat réjouissant. Alors que le Fonds de solidarité avait été très fortement sollicité en 1992, l'année 1993 l'a traité avec ménagement. A la fin de la période comptable, 53 coopératives étaient au bénéfice d'un prêt du Fonds de



La rive est plantée d'arbres de l'embouchure jusqu'au stade de Cornaredo, et de grands espaces verts s'ouvrent sur le tracé de la rivière: le Parco Ciani, l'espace de l'Abattoir, le jardin de l'ancien hôpital, le parc de la Casa Serena, le cimetière et enfin le stade.

PROJET

Notre projet, en harmonie avec cette situation, laisse au levant une grande portion de terrain libre, comme espace vert, intégré à la situation existante, et ferme par son volume le groupe de constructions déjà en place.

solidarité, dont le montant total s'élève à fr. 9'710'250.-. Durant l'année 1993, 5 prêts ont été accordés par le biais du Fonds de solidarité. Le détail montre comment ces moyens ont été utilisés. Grâce à ces prêts, un volume de construction de 19 millions de francs a été déclenché. Une réserve prévisionnelle de fr. 150'000.- a été faite en faveur de l'action du jubilé. Cette réserve pourra être annulée si l'objectif que nous nous sommes fixé, soit collecter un demi-million de francs, est atteint en 1994.

Coopératives de cautionnement

La Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW, fondée en collaboration avec l'ASH, a débuté son activité. Le secrétariat se trouve auprès du Hauseigentümergeverband Zurich. Plusieurs banques importantes se sont affiliées à l'HBW. La seconde institution à laquelle participe l'ASH, la Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft der Baugenossenschaften, montrait enfin en 1993 un intérêt légèrement accru pour les cautionnements.

Centrale d'émissions

La centrale d'émission pour la construction de logements CCL a émis sur le marché du capital trois prêts pour un montant total de 300 millions de francs. Les taux d'intérêts reflètent la situation du marché. Le taux d'intérêt des coupons de la première série s'élève à 5%, les suivants, par contre, à respectivement 4 1/2% et 4 3/8%. Près des deux tiers des quote-parts d'emprunt ont été acquis par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique membres de l'ASH.

LA REPRÉSENTATION DES PRÉOCCUPATIONS COOPÉRATIVES

Impôt fédéral direct ou «13^e loyer»

La nouvelle loi fédérale concernant l'impôt fédéral direct ainsi que la loi concernant l'harmonisation fiscale prévoient l'imposition des sociétés et des coopératives immobilières, ce qui met en danger leur existence économique. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment, seraient fortement mis à contribution par ces dispositions dès 1995. L'ASH a tiré la sonnette d'alarme en déclarant sans aucune exagération que «la Confédération demandait un 13^e loyer». L'écho dans les médias a été très positif. L'ASH a soutenu la motion Engler et Ruesch, déposée au Parlement et visant l'abolition des lois en question. La motion a été adoptée à une grande majorité. Par la suite, le Conseiller fédéral Otto Stich a assuré à la direction de l'ASH que son autorité ferait parvenir au Parlement un message permettant d'adopter une modification ou d'abolir les directives spéciales en temps utile. Or, le Conseil fédéral a en effet adopté le projet de loi en février 1994.

Prises de position et contacts avec les autorités

C'est également dans le cadre de la prise de position sur l'ordonnance concernant la nouvelle taxe sur la valeur ajoutée que l'ASH s'est occupée de questions liées aux impôts. Rien ne justifie de poser des exigences au nom des coopératives de construction. Il en va de même de l'abolition de la «Lex Friedrich»

concernant la vente de terrains à des étrangers. L'ASH n'a pas à s'y opposer. Par contre, elle a pris position de manière critique sur le droit d'emption des locataires. Un tel droit a été proposé par le Département de justice et police en relation avec l'ensemble des dispositions relatives au «Droit foncier dans le secteur urbain». Dans sa prise de position, l'ASH a soutenu l'idée d'un tel droit d'emption, en exigeant toutefois que la propriété par étages et la propriété de logements communautaires soient mises sur pied d'égalité. Elle a en outre demandé que ce droit soit formulé de façon à ce qu'il ne puisse pas engendrer d'abus, c'est-à-dire obliger les locataires à acheter leur logement contre leur gré.

La direction de l'ASH a pu constater avec satisfaction que, dans le projet de loi fédérale concernant les contrats-cadres du bail à loyer, ses demandes avaient été prises en considération. Le message montre également qu'il est possible de commencer à élaborer des contrats-cadres avant même que la loi n'entre en vigueur.

Quant aux contacts courants qu'entretient le secrétariat, notamment avec de nombreuses autorités fédérales et cantonales, mentionnons encore que le directeur a été élu membre du groupe d'accompagnement de l'étude «Evaluation de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements».

Participation aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Logis Suisse SA, Société de construction de logements d'organisations

EDIFICE

Le projet consiste en un corps de bâtiment long de 59,70m et large de 12,21m, de sept étages, orienté Est-Ouest. L'édifice est structuré en modules d'une longueur de 7,36m, chaque module comportant un appartement de trois pièces et un de deux pièces. Le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi que le cinquième et le sixième sont disposés en retrait par rapport à la partie principale du bâtiment. Les deux premiers étages comportent des appartements en duplex de quatre pièces, le cinquième est composé de logements de une et deux pié-

ces, le sixième d'appartements de quatre pièces.

La planimétrie démontre une subdivision fonctionnelle. A l'Ouest, là où la perspective est bouchée par d'autres constructions, sont prévus les entrées, les parcours, les services. Tandis que vers l'Est, secteur ouvert, se trouveront les séjours, les chambres, les balcons.

TYPOLOGIE

Les groupes-escaliers portent directement aux galeries qui relient les appartements. Sur les galeries, les entrées des logements sont placées en retrait par rapport au parcours, pour offrir au locataire un petit es-

pace extérieur privé répondant à certaines exigences fonctionnelles (porte-parapluie, plantes vertes...) Les logements proposés reflètent le plus fidèlement possible les normes fédérales pour les habitations subventionnées, mais leur typologie s'oriente aussi, dans la limite des normes, dans la direction des maisons jumelées individuelles, avec jardins au rez-de-chaussée, ceci spécialement dans le cas des appartements en duplex.

LES SERVICES

ET LES ESPACES COMMUNS

Sur la Via Fusoni les maisons sont accessibles aux piétons et aux véhi-

suisses, a fêté son 20^e anniversaire. L'ASH a contribué de manière décisive à la fondation de cette société. En tant que groupement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, organisé par région, elle possède actuellement environ 3000 logements. Aujourd'hui encore, les coopératives de construction constituent un groupe d'actionnaires déterminant de Logis Suisse SA.

Depuis la fondation de Logis Suisse SA, l'ASH participe au Wohnbaugenossenschaftsverband Nord-West WGN. Ce maître d'ouvrage commun des coopératives d'habitation bâlois étant très actif, il a dû augmenter son capital propre. L'ASH n'a pas manqué d'y participer. Cette participation puisée dans les réserves du Fonds de roulement a été réalisée sur demande de l'Office fédéral du logement, en son nom, en lieu et place d'une participation directe de la Confédération. L'ASH obtient ainsi le droit de déléguer un représentant au comité de la WGN.

Statistique des coûts

L'intérêt à l'égard de la statistique des coûts des coopératives de construction zurichoises, élaborée et publiée par l'ASH, croît sans cesse, et ce bien qu'il ne soit pas encore possible d'intégrer d'autres cantons dans le recensement en raison de l'incompatibilité des plans comptables.

Engagement dans le travail de relations publiques

L'ASH souhaite continuer à informer la population sur la construction de logements d'utilité publique ainsi que sur des questions d'ordre général touchant à l'habitat. Ce désir s'est traduit par la créa-

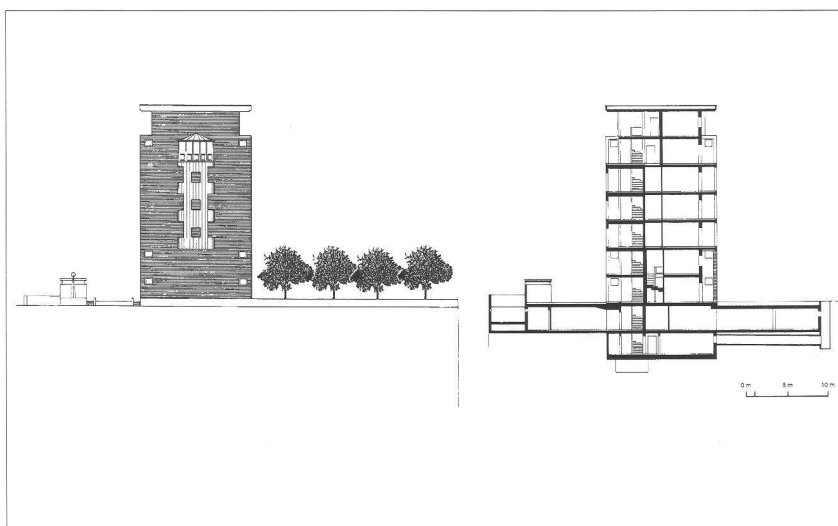
tion, au début de l'année 1993, d'un Office de médias et de documentation. Durant cette année, des communiqués de presse ont été diffusés régulièrement et à plusieurs reprises un service de presse avec des informations de fonds. Par ailleurs, des journalistes de toute la Suisse ont été invités à participer aux manifestations de l'ASH. La journée annuelle de l'ASH qui a eu lieu à Lucerne a suscité un grand intérêt. A cette occasion, les participants ont pu se faire une idée quant aux possibilités d'acquérir des habitations à prix favorable. En raison de l'action «Les hommes aident les hommes à habiter», une discussion a été organisée avec la participation des médias, discussion au cours de laquelle ces derniers ont été renseignés sur le soutien apporté à des projets de construction d'habitations dans le Tiers monde. En novembre, les représentants des quotidiens, mais également de la presse économique, se sont réunis à l'occasion d'une conférence de presse organisée par l'ASH, conférence au cours de laquelle les résultats de la statistique des coûts 1993 ont été présentés. Le fait que les médias et d'autres intéressés s'adressent régulièrement à l'ASH pour obtenir des informations sur différents thèmes ou des articles complets prouve que les efforts consentis pour cette diffusion de l'information n'ont pas été vains.

ETRANGER ET RELATIONS INTERNATIONALES

L'assemblée générale de la section Wohnungsgenossenschaften des Internationalen Genossenschafts-

bundes IGB a eu lieu à Genève. La Société d'Habitation Genève avait organisé une visite à laquelle l'ASH a convié les délégués. L'IGB a fondé un réseau essentiellement dans le but de collaborer avec les coopératives de construction et d'habitation d'Europe centrale et d'Europe de l'Est. L'ASH s'y est affiliée.

CECODHAS, l'organisation européenne des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, a organisé un colloque à Mannheim consacré aux questions liées au logement de la population étrangère. Le Hollandais Ben Kempen a succédé au Français Roger Quillot à la fonction de président de la CECODHAS. Ce changement en a également entraîné un autre à la direction du secrétariat général: Madame Tineke Zuidervaart remplace Monsieur Michel Lachambre. A la présidence de la section coopératives d'habitation, Monsieur Roger Ramaekers (Belgique) remplace Monsieur Angelo Grasso. Les rapports avec les unions nationales de l'Allemagne et de l'Autriche, traditionnellement très étroits, ont été complétés par une visite auprès de l'Association des coopératives de construction et d'habitations de Bruxelles, association qui a organisé un séminaire remarquable sur la contribution des coopératives de construction et d'habitation à la construction de logements sociaux en Europe. Sur invitation de la Bundesgemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften, le directeur de l'ASH a prononcé un discours à Cologne sur le thème «instruments de financement communautaires des coopératives de construction et d'habitation suisses».



cules tandis que sur le Viale Cassarate l'accès est réservé aux piétons.

Au niveau de l'entrée (Ouest) sont prévus les places de parc pour les visiteurs, quelques places pour les cycles, et le dépôt des containers à ordures. Sur le devant (Est) l'espace vert est un jardin commun.

Une rampe donne accès au sous-sol où sont parquées les voitures et les motos et qui comporte quelques locaux disponibles. Au deuxième sous-sol trouvent place les caves, les buanderies (en face des escaliers pour une plus grande praticité) et des locaux techniques.

LA REVUE «DAS WOHNEN»

Rédaction, annonces

1993 a été une année caractérisée par des changements marquants et une augmentation réjouissante du volume et du chiffre d'affaires. Le numéro consacré au colloque du mois de mai a été le premier à paraître sous la nouvelle forme. C'est au jour près que Ronny Stocker, Art Director et collaborateur compétent, a pu terminer son travail. Simultanément, le contenu de la revue «das wohnen» a été élargi dans l'intention de toucher un public plus large. De nouveaux éléments ont été ajoutés au contenu traditionnel. Jusqu'à la fin de l'année, plus de 400 pages, soit un nombre jamais atteint, ont été produites et présentées sous une forme des plus plaisantes. Les nombreuses réactions de lecteurs confirment que sa nouvelle conception est très réussie. Grâce à une équipe motivée et engagée au sein de notre imprimerie maison, la GDZ à Zurich, la transition a pu se faire (quasiment) sans heurt. Les comptes de la revue ont été bouclés avec un résultat très positif, à mettre sur le compte des annonces et donc des nouveaux acquéreurs, Hannes Wieland et Aldo Rodesino. 1993 a été le premier exercice complet durant lequel ils se sont occupés de la prospection en faveur de la revue «das wohnen». Contrairement à la tendance sur le marché des annonces, ces deux collaborateurs sont parvenus à améliorer une nouvelle fois le résultat. Cette évolution positive a entraîné une charge accrue pour la rédaction, charge qui ne pouvait plus être accomplie par une seule

personne. Ainsi, deux postes partiels ont été créés en 1993: Jürg Züllig travaille depuis janvier avec un contrat de travail fixe pour l'ASH. Il consacre la moitié de son temps de travail, soit 35%, à la rédaction de la revue. Au mois de décembre, Karin Brack Nussbaumer a également débuté son engagement à raison de 35%. La nouvelle équipe a été rodée en très peu de temps.

Commission «das wohnen», abonnements

La commission «das wohnen», sous la présidence de Hans Ahl, a siégé à deux reprises. La première séance a été consacrée à la nouvelle conception de la revue, alors que, lors de la deuxième session, les participants ont discuté des thèmes à y traiter. Un sujet central marque depuis des années toutes les discussions: la hausse du tirage. Le chiffre approximatif de 15'000 exemplaires a pu être maintenu en 1993, bien que quelques grands clients aient réduit le nombre de leurs abonnements. Cette réduction peut entraîner d'un seul coup une baisse de plusieurs centaines d'exemplaires, laquelle ne peut être compensée que petit à petit. Par contre, on peut constater avec satisfaction que le nombre d'abonnements individuels augmente continuellement depuis plusieurs années. Par ailleurs, la revue a gagné en importance dans de nombreuses coopératives. Certaines d'entre elles ont décidé d'abonner tous les membres du comité et parfois même tous les ménages. Une des tâches principales de la rédaction consistera à consolider le tirage et à l'augmenter dans la mesure du possible.

COMPTES ANNUELS ET BILAN

Le bilan

Le bilan au 31 décembre 1993 est présenté dans la documentation détaillée. La somme au bilan a augmenté de 101 à 136 millions de francs. Ceci s'explique d'une part par le fait que l'Office fédéral du logement (OFL) a augmenté le prêt du Fonds de roulement de 15 millions de francs et d'autre part par l'octroi de prêts consentis par les organisations faitières par le biais de l'arrêté fédéral du 19 mars 1993 concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements. Jusqu'à fin 1993, l'ASH a obtenu fr. 17'036'000.- à cet effet, dont fr. 7'588'000.- ont été payés en même temps. Ainsi, et par les paiements d'intérêts et d'amortissements de fin d'année, les liquidités étaient très élevées le jour déterminant du bilan. Une grande partie de ces liquidités était prévue pour régler des prêts déjà octroyés mais pas encore versés. La participation au WGN Wohnbaugenossenschafts-Verband Nordwest à Bâle est passée de fr. 255'000.- à fr. 275'000.-. L'ASH a également participé à hauteur de fr. 10'000.- à la Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier CRCI à Lausanne, nouvellement fondée. Une correction de fr. 25'000.- a été apportée au capital de parts sociales de la Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsforderung HBW, Zurich, à la charge du compte de pertes et profits du Fonds de roulement. La valeur comptable des participations s'élevait fin 1993 à

LES MATÉRIAUX

La structure portante est en béton armé, les revêtements en briques de terre cuite apparentes. A l'intérieur les parois et les plafonds sont crépis et peints. La structure portante des parapets au dernier étage est en béton apparent et les parapets eux-mêmes en fer peint. Les fenêtres en bois teinté sont équipées de verre isolant.

BGG



fr. 561'600.-, et le compte réserves du Fonds de roulement à environ 14,7% de la somme des prêts accordés. La fortune du Fonds de solidarité a augmenté de fr. 825'330.15 et s'élève à la fin de l'année à fr. 11'453'308.45. La fortune de l'ASH a augmenté du montant du bénéfice réalisé en 1993, soit de fr. 55'359.90, pour atteindre fr. 613'622.75.

Le compte de pertes et profits

Le compte de pertes et profits figure de manière détaillée dans la documentation. Les cotisations des membres ont augmenté en raison de l'augmentation du nombre de membres; l'ensemble du parc de logements ayant également augmenté en conséquence. La vente de drapeaux de l'ASH en 1993 a été très importante. Grâce au changement de fournisseur et à l'achat de quantités plus élevées, le prix de vente a pu être diminué.

La création d'un service de médias a engendré une augmentation des frais du secrétariat. Ils se situent toutefois dans la fourchette du budget adopté par le comité. La proportion des coûts du secrétariat se calcule en fonction de la fortune gérée par les fonds. Ces frais s'élèvent à environ 9 pour mille.

Le compte de pertes et profits de la revue «das wohnen» est bien équilibré. Le chiffre d'affaires réalisé par les annonces, soit fr. 458'884.-, représente un nouveau record, ceci malgré la récession. Les nouvelles sources de recettes, telles que le sponsoring, et l'étroite collaboration avec les sections de l'ASH contribuent également au bon résultat. Quant aux dépenses, les

coûts uniques résultant de la nouvelle conception de la revue ont été immédiatement amortis.

LA VIE DE L'UNION

«Comment habiter à prix avantageux?» – tel était le sujet du colloque qui a eu lieu au Palais des Congrès de Lucerne. Plus de 300 participants ont suivi les exposés avec grand intérêt. Le président de l'ASH, Monsieur René Gay, a montré à l'aide de deux projets d'une coopérative de construction genevoise comment, grâce à des directives flexibles des autorités, les coûts peuvent être limités. Le Dr Peter Gurtner, directeur adjoint de l'OFL, a présenté une étude concernant la diminution des coûts par des comparaisons d'objets entre la Suisse et l'Allemagne. Le Dr Roman Truog, juriste et spécialiste du droit fiscal, a présenté un exposé sur la signification des nouvelles prescriptions concernant l'impôt fédéral direct et les conséquences pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'écho dans les médias fut très grand, un reportage y a même été consacré et diffusé au cours du téléjournal de la télévision suisse alémanique, ce qui prouve que le public s'intéresse à notre association et aux questions touchant aux coopératives de construction.

Le comité a tenu exceptionnellement une séance à l'étranger, à Vienne, liée à la visite d'immeubles d'habitation de la coopérative «Neues Leben» qui a reçu la délégation suisse. Une rencontre amicale avec le président du Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen a clos le programme.

COMITÉ DE L'UNION

- René Gay, Président, Genève;
- Dr Dieter Keller, Vice-Président, Zurich;
- Hans Metz, trésorier, Zurich;
- Hans Ahl, Zurich;
- Gérald Ayer, Villars-sur-Glâne;
- Guido Brianti, Bâle;
- Oscar Clemenz, Zurich;
- Willi Fischer, Windisch;
- Balz Fitze, Winthertour;
- Paul O. Fraefel, Berne;
- Edith Gasser, Kriens;
- Edy Gianora, Fribourg;
- Thomas C. Guggenheim, Directeur de l'Office fédéral du Logement (OFL), Berne;
- Dr Peter Gurtner, Directeur adjoint de l'OLF, Berne;
- Rudolf Kallen, Berne;
- Hugo Lehmann, Bienne;
- Milenko Lakic, Neuhausen;
- Pierre Liniger, Pully;
- Bernard Meizoz, Lausanne;
- Marcel Muheim, Bâle;
- Ernst Müller, Zurich;
- Dr Fritz Nigg, Directeur de l'ASH, Zurich;
- Ernst Noger, Saint-Gall;
- Susanna Schmid, Olten.

COMITÉ DIRECTEUR

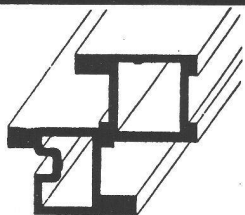
- René Gay, Président/Président, Genève;
- Dr Dieter Keller, Vice-Président, Zurich;
- Hans Metz, trésorier, Zurich;
- Edith Gasser, Kriens;
- Ernst Müller, Zurich;
- Dr Fritz Nigg, Directeur de l'ASH, Zurich.

ORGANE DE CONTRÔLE 1993

- Trigema AG;
- Ursula Faes, OLF, Berne.

La 37^e assemblée générale de la Caisse hypothécaire des sociétés coopératives aura lieu le lundi 6 juin 1994 à 17h au Bankett-Zentrum «Au Premier», Buffet de la Gare, à Zurich. Les comptes paraîtront ultérieurement. Ils sont d'ores et déjà disponibles au secrétariat de l'ASH.

ZURBUCHEN



1312 ECLEPENS-GARE
Tél. 021/866 73 09
Fax 021/866 71 63

PVC – Système Combidur

Construction intégrale dans notre fabrique depuis plus de vingt ans

- FENETRES
- PORTES
- FAÇADES VERRE
- VERANDAS
- VOLETS ALUMINIUM

- LE SPECIALISTE DE LA RENOVATION TOTALE ET DU NEUF
- D'ENTREE, LEVANT-COULISSANT, ACCORDEON, BASCULANT-COULISSANT A TRANSLATION
- PERSONNALISEES, HABITABLES TOUTE L'ANNÉE

Divers coloris – Isolations thermique et phonique excellentes