

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Band:** 67 (1995)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** Association suisse pour l'habitat : rapport annuel 94

### **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>**

## ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

RAPPORT ANNUEL 94

**E**n 1994, l'ASH est apparue en public à de nombreuses reprises et en différents endroits. L'association a célébré son 75<sup>e</sup> anniversaire et a profité de l'occasion pour mieux faire connaître dans la population l'idée des coopératives d'habitation. De leur côté, les coopératives ont marqué l'année 1994 en déclenchant une activité de construction extrêmement intense. Selon une enquête effectuée en été 1994, 2'214 logements étaient en construction à ce moment-là par les membres de l'association.

De manière générale, on a pu constater une nette reprise dans le domaine de la construction de logements, et ce jusque vers la fin de l'année. Avec quelque 40'000 nouveaux logements au total, la production a nettement dépassé celle de l'année précédente. Différentes raisons y ont contribué. Il y a lieu de mentionner les mesures étatiques particulières dans le domaine de l'encouragement à la construction de logements, prises en 1993 dans le but d'activer la conjoncture, mesures qui continuent à produire leurs effets. Les taux d'intérêts relativement bas des crédits de construction et des hypothèques ainsi que les frais de construction toujours soumis à une forte pression y ont également contribué. Par ailleurs, les prix des terrains ont enregistré une légère baisse ; plusieurs communes ont octroyé aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des terrains en droit de superficie. Cependant, le marché n'a pas été en mesure d'absorber sans problème ces logements supplémentaires. Ainsi, la proportion de logements vides, qui s'élevait en 1991 à 0,55% de l'ensemble du parc de logements, a augmenté à 1,2% en juin 1994, ce qui correspond à 39'432 logements (soit à peu près le nombre de nouveaux logements construits en une année). Les coopératives de construction n'ont cependant guère été touchées. Les logements vides étaient répartis très irrégulièrement entre les différentes régions. Dans certaines, on s'approchait d'un marché où la demande

n'était pas plus importante que l'offre, alors que dans d'autres régions, notamment dans les agglomérations de grandes villes de Suisse allemande, on était encore très loin d'une telle situation.

Au niveau politique, les personnes qui, en raison de l'amélioration de la situation sur le marché du logement, exigent une atténuation de la protection des locataires telle qu'elle est actuellement régie par les lois, sont devenues de plus en plus nombreuses. Le parlement a par ailleurs adopté les interventions touchant à ce domaine avec une nette majorité. Pour les bailleurs et les investisseurs, l'augmentation du taux de logements vides a permis une meilleure adaptation aux besoins des locataires. Ces derniers ont alors exprimé des exigences de plus en plus différenciées. Ainsi, on trouve d'une part des locataires qui souhaitent un standing élevé, pour lequel ils sont prêts à payer le prix nécessaire. D'autres part, on rencontre une sorte de « nouvelle modestie » ; les uns donnant la préférence à la construction rurale écologique, les autres à des logements urbains situés de manière centrale dans un environnement multiculturel. Un des points forts d'un grand nombre de coopératives de construction est la capacité de satisfaire les désirs et besoins spécifiques de leurs membres. Des douzaines de nouvelles coopératives ont été créées, dont la fondation a été facilitée par l'ASH. Quelques-unes ont même été fondées en raison de besoins spécifiques ; leur nom indique alors parfois le programme qu'elles souhaitent réaliser.

## 1. Membres et sections

### 1.1 Evolution de l'état des membres

En 1994, l'Association a une nouvelle fois pu accueillir un grand nombre de nouveaux membres. Il s'agit essentiellement de coopératives de construction nouvellement fondées qui, au moment de leur affiliation, ne possédaient pas encore de logements. Certaines d'entre elles ont entre-temps pu acquérir des immeubles, d'autres sont sur le point de réaliser l'achat de terrains, de droits de superficie ou ont elles-mêmes initié un projet de construction. Trois sections ont enregistré un nombre particulièrement élevé d'affiliations en 1994 : la section de Suisse orientale se situe en première position, suivie de la section de Zurich et de la section romande. Le nombre de coopératives affiliées à l'ASH a passé à 838 maîtres d'ouvrage actifs, alors que le nombre de logements a dépassé 110'000 unités. Par ailleurs, de plus en plus

d'entreprises soutiennent les idées de l'association : en 1994, 18 entreprises se sont affiliées en tant que membres de soutien.

### 1.2 Les sections

L'année 1994 n'a pas seulement été une année de jubilé pour l'association, la section de Zurich a elle aussi célébré son 75<sup>e</sup> anniversaire. A cette occasion, le comité de cette section a eu une idée très originale : il a organisé une exposition «Standard contre innovation – le rôle des architectes dans la construction de logements coopératifs». Présentée dans le cadre du Architektur Forum de Zurich, cette exposition a eu un écho très positif dans les médias et même au-delà du canton de Zurich. Quant à la «Stadtwanderkarte» (carte de la ville, indiquant les immeubles appartenant aux coopératives) créée à l'occasion de ce jubilé, elle a été accueillie très positivement par le public.

Les coopératives d'habitation de la section Nordwestschweiz et son secrétariat ont participé de manière active aux travaux d'étude concernant les coopératives d'habitation dans la région bâloise. La direction et la responsabilité de cette étude exemplaire, publiée en automne dernier, incombaient à la Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel. Le Wohnbaugenossenschaftsverband Nord-West, dont la gestion est assurée essentiellement par le secrétariat de la section Nordwestschweiz, a poursuivi sa rapide croissance, raison pour laquelle le secrétariat a dû une nouvelle fois être réorganisé à la fin de l'année. Les changements de personnel intervenus à la Genossenschaftliche Treuhand- und Revisionsstelle, dont cette section s'occupe également, ont été pris en considération.

La section de Suisse orientale a pu enregistrer de grands succès durant l'année 1994, ce qui se reflète dans le nombre croissant de membres et dans l'agrandissement du parc de logements. Le comité a malheureusement dû constater que, malgré son intense engagement dans le canton de Thurgovie, la loi d'exécution à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements a été rejetée par le peuple. Le comité de la section de Suisse centrale a collaboré à la création d'une fondation en faveur du Fonds de roulement du canton de Lucerne. Ce fonds a pour but d'emprunter des fonds à des taux d'intérêt favorables et de les mettre à la disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des membres importants de la section Ticino se sont engagés avec succès en faveur de la création, dans le canton du Tessin, d'une coopéra-

tive de cautionnement hypothécaire, favorisant l'accession à la propriété (Cooperative Ticinese de Fidejussioni Immobiliare COTIFI). La Confédération ainsi que des organisations importantes du secteur immobilier, dont l'ASH, quelques banques et la Société suisse des entrepreneurs sont responsables de cette institution. Dotée d'un secrétariat permanent depuis un peu plus de trois ans, la section romande a mis l'accent sur le développement de son service de consultation. Elle réunit notamment de manière régulière tous les responsables romands des Offices cantonaux du logement. Cette collaboration s'avère fructueuse et constitue une plate-forme d'échanges intercantonaux renforçant l'impact de notre association dans le public.

D'autre part, elle a également mis l'accent sur la formation de ses jeunes coopératives en consacrant son séminaire d'automne au thème «Expériences en matière de construction de logements».

En outre, elle a constitué un comité d'examen en vue de traiter les requêtes romandes de la Centrale d'émission CCL ; elle assure aussi la liaison avec la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour les coopératives suisses de construction et d'habitation, à Zurich.

## 2. Services

### 2.1 Service de consultation

Le service de consultation est élargi régulièrement au niveau suisse, et il est très sollicité. Selon les rapports fournis au secrétariat de Zurich, plus de 1200 heures communiquées à l'Office fédéral du logement ont été consacrées au service de consultation. L'aide à la recherche d'immobilier appropriés, l'assistance lors des négociations qui s'ensuivent ainsi que les consultations concernant le financement ont été les principaux domaines traités durant ces nombreuses heures investies. Citons à titre d'exemple l'assistance accordée à la coopérative «Karthago», membre de la section de Zurich : après le refus de l'octroi du droit de superficie par suite de votation populaire, le service de consultation de l'ASH s'est engagé en faveur de la coopérative «Karthago» et l'a soutenue lors de la recherche d'un immeuble approprié. Ces démarches ont été couronnées de succès. A fin 1994, la coopérative pouvait acquérir un immeuble et ainsi réaliser ses projets.

### 2.2 Service juridique

Le service juridique a lui aussi pu être élargi durant cette année. Quelque 150 heures ont été consacrées à conseiller les membres (par téléphone, par courrier, lors d'entretiens). Les demandes provenaient essentiellement de la Suisse alémanique et du Tessin. La mise en place ciblée de l'infrastructure a permis au service juridique de fonctionner efficacement et de manière judicieuse, et ce pour l'ensemble des activités de l'association. Les articles, publiés dans la revue «wohnen» sous la rubrique «Rechtsec» sont toujours très appréciés. Un autre cen-

tre d'activité du service juridique est la préparation de bases juridiques pour le secrétariat et la gestion des fonds. Il y a lieu de mentionner notamment les prises de position – parfois couronnées de succès – aux projets de lois (loi fédérale sur l'énergie, ordonnance sur les banques et les caisses d'épargne, recommandations du préposé à la protection des données concernant les formulaires d'inscription pour locataires intéressés), ainsi que les travaux préparatoires nécessaires en raison de l'introduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

### 2.3 Cours et perfectionnement

Les cours traitant des problèmes de financement ont notamment enregistré une très forte demande. Ainsi, la soirée d'information consacrée à l'introduction de la taxe sur la valeur ajoutée et les conséquences qui en résultent pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique a été suivie par de très nombreuses personnes. Le nombre d'inscription était si élevé, aussi bien pour cette manifestation que pour le séminaire concernant les questions fondamentales dans le domaine de la comptabilité des coopératives de construction, qu'ils ont dû être organisés une seconde fois. Une forte participation a également été enregistrée pour les deux visites en Suisse orientale et dans la région du nord-ouest de la Suisse. A Saint-Gall, les coopératrices et coopérateurs ainsi que d'autres spécialistes intéressés ont pu visiter l'ensemble d'habitations «Remishueb» de la Coopérative de construction 91, Achselblick, Habilon et Remishueb ainsi que la rénovation de l'ensemble d'habitations «Hagenbuch» de la Genossenschaft für Wohnfürsorge St. Gallen. A Bâle, les bâtiments de la Neuen Wohnbaugenossenschaft et du Wohnbaugenossenschaftsverbandes Nordwest dans l'ensemble d'habitations «Luzernerring» ont été ouverts au public. La Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft a organisé une visite du lotissement «Niederholzboden» à Riehen. Par ailleurs, deux cours consacrés à la résolution de conflits ont été organisés ainsi qu'un workshop destiné aux membres des comités. Il permettait l'échange d'idées entre responsables de coopératives de construction.

Dans la section Nordwestschweiz, la manifestation consacrée à la taxe sur la valeur ajoutée a également été très bien fréquentée. Afin d'intensifier les contacts parmi les coopératives bâloises et dans le but de faciliter l'échange d'expériences, la section a organisé un «brainstorming» destiné aux membres des comités. La section de Zurich a organisé deux cours consacrés au droit du bail, cours qui ont été entièrement occupés. La section romande a proposé un séminaire sur le thème «Expériences en matière de construction de logements» qui a suscité un grand intérêt.

Le domaine des cours a été réorganisé pendant l'année écoulée. A l'avenir, ce sera un bureau externe d'organisation et de conseils, spécialisé dans la formation dans le domaine non-profit, qui prendra en charge l'organisation et la

conception de manifestations de perfectionnement au sein de l'ASH. Ce bureau collaborera étroitement avec le secrétariat et les responsables des cours des sections.

### 2.4 Imprimés

Le «Guide de l'habitation en coopérative» a été vendu à plus de deux mille exemplaires durant l'année dernière. De nombreuses coopératives l'ont utilisé pour que de nouveaux coopérateurs et coopératives se familiarisent avec les particularités d'une coopérative de construction et soient informés sur leurs droits et sur leurs obligations. Les procès-verbaux de remise de logements et les contrats de bail pour logements construits avec l'aide de la LCAP ont également été très fréquemment demandés. La section de Zurich a retravaillé le plan comptable pour les maîtres d'ouvrage subventionnés par la ville et le canton de Zurich et l'a mis gratuitement à leur disposition. Grâce à une commande importante, le prix des drapeaux des coopératives a pu être réduit de 550 à 450 francs. Aucun nouvel aide-mémoire n'a été édité dans le courant de l'année, mais le «Guide» ainsi que l'aide-mémoire sur les indemnités dues aux membres du comité et celui concernant les indications sur la durée de vie d'installations ont été traduits en français.

## 3. Prêts, subsides au financement

### 3.1 Fonds de roulement

Le nombre de demandes de prêts déposées a été une nouvelle fois très élevé. 36 prêts d'un montant total de 17'160'000 francs ont été accordés. Ces prêts sont à l'origine d'un montant de construction de 359 millions de francs. L'utilisation des prêts ressort de la table 4. Le nombre de prêts en cours a augmenté de 238 à 249. Au bilan, la somme prêtée s'élevait à 80'738'099 francs. Au total, 12,6 millions de francs ont été versés et 9,2 millions remboursés. Les intérêts extraordinaires et uniques de quelque 567'800 francs, provenant des fonds accordés par la Confédération dans le cadre de l'arrêté fédéral concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements et de la construction rurale, ont influencé positivement les comptes de pertes et profits. Un montant de 500'000 francs a été transféré du Fonds de roulement au Fonds de solidarité. Sous la position «Corrections de la valeur des participations» figure, en plus des amortissements sous la rubrique «Bilan», un montant de 10'000 francs pour la participation de la section de Suisse centrale au Fonds de roulement du canton de Lucerne.

### 3.2 Fonds de solidarité

Les dons versés en 1994 en faveur du Fonds de solidarité se situent, avec 575'234.30 francs, très légèrement en-dessous du résultat record de l'année précédente (579'316 francs). Ce n'est pas le seul résultat réjouissant. Jamais auparavant, le Fonds de solidarité n'avait été soutenu par un si grand nombre de membres : 370 coopératives ont versé une contribution de

solidarité, ce qui montre qu'un nombre toujours plus grand de membres reconnaissent le sens de cette œuvre commune et sont prêts à la soutenir. A fin 1994, 57 coopératives bénéficiaient d'un prêt du Fonds de solidarité, pour un montant total de 9'745'650 francs. En 1994, 11 prêts ont été accordés, soit un total de 1,2 millions de francs. Ces prêts ont déclenché un volume de construction d'un peu plus de 31 millions de francs. Leur utilisation ressort de la table 6.

### 3.3 Coopération de cautionnement

La Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH, sous la responsabilité de l'ASH et des banques, a révisé ses statuts. Les maîtres d'ouvrage sollicitaient plus fréquemment des cautions, car les banques exigeaient à nouveau des garanties supplémentaires pour certains prêts hypothécaires au-dessus du premier rang. Grâce à ses nouveaux statuts, la CCH est aujourd'hui en mesure d'être encore plus au service et à la disposition de ses membres. Ainsi, les nouvelles conditions permettent de conclure un contrat avec l'Office fédéral du logement ; un tel contrat a d'ores et déjà été signé. La Confédération assure ainsi l'arrière-caution pour les garanties octroyées par la CCH. Les cautions ainsi garanties sont moins coûteuses et, par ailleurs, il est possible que, dans de telles situations, les banques fixent le taux pour les hypothèques en rang supérieur plus bas et l'ajustent à celui des hypothèques en premier rang. Enfin, par son changement de statuts, la CCH s'est ouverte également aux coopératives qui ne sont pas membres de l'ASH.

Par la fondation d'une coopérative de cautionnement hypothécaire en faveur de l'encouragement à l'accession à la propriété dans le Tessin (COTIFI), le réseau de tels instituts, prévus pour les personnes privées, a été élargi et complété. L'ASH est activement représentée dans chacun d'eux. En Suisse romande, la CRCL a enregistré un nombre d'affaires nettement supérieur à celui de sa sœur suisse allemande, la *Bürgerschaftsgenossenschaft HBW*.

### 3.4 Centrale d'émission

Le nombre de demandes de participation de membres de l'ASH a été dès le départ si élevé que la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a dû créer une commission d'examen supplémentaire. Cette dernière s'occupe des demandes provenant de Suisse romande. L'incertitude quant à l'évolution des taux hypothécaires est à l'origine du fait qu'un seul emprunt a été émis. Le taux d'intérêt s'élève à 5 3/8% et la durée est exceptionnellement de 5 ans. Grâce à la complaisance de la Centrale d'émission des communes suisses, des cas de rigueur ont pu être évités, lesquels se seraient sans doute produits en raison du fait que l'emprunt a été émis tardivement dans l'année.

## 4. Représentation des idées coopératives

### 4.1 Impôt spécial

L'impôt spécial sur le capital propre caché des

coopératives et sociétés immobilières, prévu dans la nouvelle loi sur l'impôt direct, a été aboli avant son entrée en vigueur. En plus de l'intervention parlementaire du Conseiller national Rolf Engler, membre de l'ASH, le travail de relations publiques de l'association y a contribué de manière décisive. La menace – objectivement justifiée – d'un 13<sup>e</sup> loyer pour les impôts s'est avérée très efficace dans les médias. Ce sujet avait à peine été réglé qu'un nouveau problème a surgi pour les coopératives et donc pour l'association : l'introduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

### 4.2 Prises de position et contacts importants

Le refus net du Comité de l'association à rendre les décomptes individuels de chauffage obligatoires pour les logements familiaux existants a créé une surprise générale. Cette obligation était demandée dans le projet de loi fédérale sur l'énergie, projet sur lequel l'ASH a pris position dans le cadre de la procédure de consultation. Sur la base des expériences faites par les membres de l'association, le comité est arrivé à la conclusion qu'il était trop tard pour rendre ce décompte individuel obligatoire et que les économies possibles ne justifiaient pas les efforts.

Lors de la révision de l'ordonnance sur les banques et les caisses d'épargne, l'ASH s'est engagée avec succès afin que les caisses de dépôts qu'un certain nombre de coopératives de construction entretiennent pour leurs membres ne soient pas soumises à la loi sur les banques. Par ailleurs, l'ASH a pris position de manière extrêmement détaillée sur le projet du préposé à la protection des données de la Confédération concernant les formulaires d'inscription pour locataires intéressés. Grâce à son intervention, les indications indispensables pour des raisons propres aux coopératives et pour des raisons liées au droit aux subventions peuvent toujours être relevées.

Les contacts avec les autorités, les associations et les partis ont dû être réduits cette année en raison des différentes manifestations organisées dans le cadre du jubilé. La bonne collaboration avec l'Office fédéral du logement a tout de même pu être poursuivie.

### 4.3 Travail de relations publiques

«75 Jahre SVW», c'est sous ce titre paru au mois de mai une édition commémorative de l'ASH aux couleurs de l'arc-en-ciel. Elle fournit des informations aussi bien sur l'histoire que sur les activités actuelles de l'association. Elle est parue en 31'000 exemplaires (dont une partie en français) et a été diffusée dans toute la Suisse. A long terme, cette brochure pourra constituer un moyen de promotion. Les prospectus de l'association et de la revue «wohnen», édités en grand nombre en 1994, poursuivent le même but. Conformément à la mode actuelle, l'ASH a par ailleurs créé un pin's avec le logo de l'association.

Une conférence de presse a été organisée en rapport avec le jubilé. Elle a eu lieu à Zurich, la veille du congrès qui s'est déroulé à Lugano.

Cette conférence de presse a permis de discuter de la proportion du volume de construction déclenché par les coopératives par rapport à l'ensemble de l'activité de construction, d'évoquer les problèmes des coopératives nouvellement fondées et d'expliquer le soutien offert par l'association. L'action du jubilé a été commentée très positivement dans le public. «Une maison pour 1800 francs – les coopératives de construction et d'habitations permettent la construction de maisons dans le tiers monde» – tel était le titre d'un quotidien allemand. Dans le courant de l'année, le public et les médias ont une nouvelle fois prouvé que leur intérêt pour les chiffres et les données exclusives est particulièrement grand. Un communiqué de presse de l'ASH concernant l'augmentation de l'activité de construction de ses membres a attiré l'attention de la presse. De manière analogue, la statistique des coûts de 36 coopératives de construction zurichoises, relevés par l'ASH, a trouvé un très grand écho. La conférence de presse organisée en automne à l'occasion de la publication de nouveaux chiffres pourrait dès lors devenir un événement fixe important dans le programme de travail des relations publiques. La radio suisse allemande a consacré l'émission «Trend» aux coopératives d'habitation. Les auditeurs ont été informés de manière approfondie sur la signification actuelle de la construction de logements d'utilité publique. A côté des manifestations médiatiques et des communiqués de presse mentionnés ci-dessus, il y a lieu de signaler encore l'édition mensuelle de la revue «wohnen», adressée à plus de 100 représentants de la politique et de l'économie, une annonce dans une revue spécialisée, ainsi que la documentation consacrée à des questions et à des thèmes qui traitent dans un sens très large de l'habitat et des coopératives de construction. Sur demande, le service de documentation de l'ASH a fourni des documents, des chiffres et des coupures de journaux. Ce service est à la disposition des médias et d'autres groupes intéressés, membres ou non de l'Association.

Des représentants de l'ASH ont participé, au nom des coopératives, à d'importantes manifestations publiques et à des congrès. Cette tâche a été assurée en Suisse romande par le président de l'Association et dans les autres régions de Suisse essentiellement par le directeur. Ce dernier a par ailleurs publié un grand nombre d'articles spécialisés dans des revues et brochures commémoratives ; il a également donné des conférences dans des universités et autres hautes écoles.

Dans le but d'encourager le contact entre les responsables des coopératives et les personnalités de l'économie, de la politique et de la culture, l'ASH a créé le Forum ASH. Environ trois fois par an, une discussion est prévue, traitant de sujets d'intérêt commun. La première discussion a eu lieu en automne, en présence du président du SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder = association simi-

laire à l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier USPI en Suisse romande).

## 5. Etranger et relations internationales

La bonne relation entre l'ASH et d'autres associations similaires d'Europe s'est confirmée lors du congrès de Lugano. Des délégués de plusieurs pays voisins ont adressé leurs vœux à l'ASH. De son côté, l'ASH a été représentée aux congrès nationaux de Bremen et d'Innsbruck. Le directeur a participé à plusieurs reprises en tant que conférencier et hôte à des manifestations spécialisées mises sur pied par des associations étrangères et des organisations européennes.

A l'Alliance internationale des coopératives, section habitation, le décès de l'ancien président, Olle Lindström, a provoqué une grande tristesse. Au retour d'une mission dans les pays baltiques, cette personnalité fortement appréciée de tous a perdu la vie lors du naufrage du bateau «Estonia». L'activité de cette section s'était essentiellement concentrée sur l'Europe centrale. Dans cette région, les succès dans la reconstruction de coopératives de construction ont pu être consolidés et élargis.

Au sein de la direction de la section s'occupant des coopératives du CECODHAS, organisation européenne des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, on a assisté à un éclat : la pierre d'achoppement constituait la prétendue mise à pied d'égalité, proposée par Bruxelles, des maîtres d'ouvrage coopératives avec les autres maîtres d'ouvrage visant à réaliser du bénéfice et les maîtres d'ouvrage étatiques. Certains combattent cet état de fait, d'autres le tolèrent. Suite à ces divergences au sein du CECODHAS, une direction ad intérim a été instituée.

## 6. Revue «wohnen»

### 6.1 Rédaction

Le jubilé du 75<sup>e</sup> anniversaire de l'organisation faitière, en juin, et le jubilé de la section de Zurich, en septembre/octobre, avaient une grande importance pour l'équipe de la rédaction. Dans les deux cas, la revue «wohnen» a pu contribuer à la diffusion des idées de l'association. Les efforts liés à cette diffusion ont été honorés par de nombreuses commandes d'exemplaires supplémentaires des deux éditions spéciales. Ces ventes supplémentaires ont permis d'équilibrer les comptes de la revue. L'examen des dépenses fournit également une explication au bouclage positif des comptes. En effet, dans le courant de l'année, la production a pu être exécutée par une procédure d'offset rotative qui est non seulement plus avantageuse, mais permet en plus d'imprimer toute la revue en couleur. La collaboration avec la gdz, Genossenschaftsdruckerei Zürich, a une nouvelle fois été très constructive. Nous avons en effet le plaisir de collaborer avec des personnes très compétentes et engagées depuis la phase de préparation jusqu'à la phase d'impression. La gdz a imprimé et expédié sans problème significatif les onze éditions, soit au to-

tal plus de 200'000 exemplaires. En 1994, 528 pages au total ont été produites contre 464 pages en 1993 (alors que le budget en avait prévu 400). Les capacités de l'équipe rédactionnelle sont ainsi entièrement épuisées. Par ailleurs, nous sommes d'avis que les lecteurs ne souhaitent pas assimiler plus d'informations. Dans le cadre d'une nouvelle augmentation du volume de travail, les compétences ont été réorganisées au sein de la rédaction. Depuis fin 1994, ce n'est plus le rédacteur en chef qui est seul responsable de toutes les éditions, mais cette responsabilité incombe à tour de rôle aux différents membres de la rédaction. Grâce à l'engagement de Daniela Gibel, les autres membres ont pu être quelque peu déchargés des travaux administratifs. La nouvelle collaboratrice travaille à mi-temps pour le compte de la rédaction. Au 1.1.1995, Jürg Zulliger a augmenté sa proportion de travail pour la rédaction de 35 à 45%. Dès cette date, il s'occupe également de textes afin de décharger le comité de rédaction. Karin Brack continue pour sa part à travailler à 35% pour la rédaction.

### 6.2 Annonces

Dans le dernier rapport annuel, nous avons souligné que 1993 était la première année totale durant laquelle nous collaborions avec les acquéreurs d'annonces Hannes Vieland et Aldo Rodesino. Un chiffre d'affaires record avait en même temps pu être enregistré. En 1994, ce résultat a une nouvelle fois pu être amélioré de plus de 30%, et ce à une époque où l'on constate plutôt une stagnation dans cette branche. Bien que ce résultat nous rende quelque peu optimistes, nous devons le considérer avec un certain recul. En effet, il ne sera guère possible de maintenir ce résultat en 1995, étant donné que les éditions spéciales à l'occasion du jubilé ne se reproduiront pas. D'autre part, en raison de l'important chiffre d'affaires réalisé par le biais des annonces, la rédaction est de plus en plus sous pression, et elle serait tentée d'augmenter le nombre de pages, ce qui ne peut toutefois pas être réalisé sans limite.

### 6.3 Abonnements

En 1994, l'édition a pu être augmentée de quelque 1000 exemplaires par mois. Cela s'explique par le fait que, d'une part, le nombre d'abonnements individuels a augmenté et, d'autre part, différents membres de l'association ont maintenu voire augmenté le nombre d'abonnements pour leur coopérative. Nous sommes cependant encore très loin de notre objectif, à savoir pour chaque membre de comité des coopératives un exemplaire personnel. La raison principale d'augmenter l'édition était cependant liée aux deux éditions du jubilé de mai et d'octobre 1994. Ces tendances positives sont malheureusement ternies par la résiliation des abonnements de l'un des plus importants abonnés, la Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ. Pendant des décennies, cette coopérative a constitué un des piliers les plus importants de l'édition de la revue officielle. L'abonnement de cette coopérative a été

résilié pour fin 1996. Elle a toutefois pris une option : elle reconsidérera sa décision si un contrat peut être conclu avec d'autres conditions.

### 6.4 Commission «wohnen»

Ayant appris la résiliation des abonnements par la ABZ et connaissant les conséquences de cette démarche, la commission a renoncé au mois d'avril 1994 à occuper les sièges vacants. En lieu et place de la commission, les membres restants ont constitué un groupe de travail flexible en vue de s'occuper rapidement de cette nouvelle situation quelque peu problématique. Objectif : élargissement rédactionnel du contenu de la revue, essentiellement vers une revue grand public. A l'occasion de trois séances et en étroite collaboration avec la rédaction a été créé le concept de l'annexe EXTRA. Celle-ci est parue pour la première fois au mois de mars 1995. Par l'introduction des EXTRAS, il a été tenu compte de différentes suggestions et critiques de l'ABZ. Le «wohnen»-EXTRA – édité trois fois par an – est prévu pour une distribution dans le plus grand nombre de ménages de coopératives. Le groupe de travail ad hoc, composé de Lis Mangold, Jörg Hübschle, Peter Schmid, Fritz Nigg et Bruno Burri, a pu terminer son mandat lors de sa séance du 1.12.1994. Une des prochaines tâches consistera à occuper les sièges actuellement vacants, si possible par des membres provenant de différentes sections. Différents membres de la commission ont annoncé leur démission pour la fin de la période de fonction 91/94. Il s'agit de Hans Ahl, l'actuel président, d'Otto Nauer, de Hans Metz et de B.A. Basler, tous membres. Suite au départ de sa coopérative, Lis Mangold a également quitté la commission.

## 7. Comptes

### 7.1 Bilan

Les détails du bilan au 31.12.1994 ressortent de la table 2. Le montant du bilan a augmenté de 136 à 152 millions de francs. Cela s'explique d'une part par le fait que l'Office fédéral du logement OFL a augmenté le prêt destiné au Fonds de roulement de 3 millions de francs et, d'autre part, qu'un plus grand nombre de prêts ont été octroyés sur la base de l'arrêté fédéral concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements et de la construction rurale du 19 mars 1993, qui ont été octroyés par le biais de l'ASH. Les fonds nécessaires à cet effet ont été augmentés de 9 millions de francs et s'élevaient à fin 1994 à quelque 26,1 millions de francs. A ce moment-là, 22,4 millions de francs avaient déjà été versés. Pour cette raison et suite aux remboursements et aux paiements d'intérêts de fin d'année, les liquidités étaient très élevées le jour du bilan. Une grande partie de ces liquidités était prévue pour des prêts accordés, mais pas encore payés. Le comité de l'association a assuré à la nouvelle Cooperative Ticinese de Fidejussioni Immobiliare COTIFI à Bellinzona un mon-

tant de 50'000 francs. Par ailleurs, il a fallu libérer une nouvelle fois 20% du capital-actions de Logis Suisse S.A., Zurich, soit 20'000 francs. Sur la participation au capital de la Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohnungsförderung HBW, Zurich, et de la Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier CRCI, Lausanne, on a procédé à des corrections de la valeur de 25'000 et de 10'000 francs à la charge du compte de pertes et profits du Fonds de roulement. La valeur comptable des participations s'élevait à fin 1994 à 596'602 francs par rapport à la valeur nominale de 706'600 francs. Le compte de réserves du Fonds de roulement a augmenté de quelque 2,5 millions de francs et s'élève à 13,5% du total des prêts accordés par le biais de ce Fonds et des prêts accordés sur la base de l'arrêté fédéral concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction. Grâce aux contributions bénévoles, au bénéfice résultant des comptes de pertes et profits et grâce à un versement du Fonds de roulement la fortune du Fonds de solidarité a augmenté de 1'246'638.30 francs et s'élève à la fin de l'année à 12'699'947.30 francs. La fortune de l'association a augmenté par le report du bénéfice de 1994 de 122'607.80 francs et s'élève à 736'230.55 francs.

#### 7.2 Comptes de pertes et profits

Les comptes de pertes et profits de l'association et de la revue «wohnen» figurent de manière détaillée dans la table 3. Les festivités et l'édition spéciale à l'occasion du 75<sup>e</sup> anniversaire de l'ASH se sont répercutées sur les comptes de pertes et profits. Environ 185'000 francs ont été consacrés à cet événement. Grâce aux versements de sponsors et de participants, seuls 93'000 francs sont mis à la charge du compte de pertes et profits. Les dépenses en ce qui concerne les relations publiques se sont avérées nettement plus élevées que prévu. Plusieurs conférences de presse ont été organisées, un nouveau prospectus a été lancé et un nouveau concept de formation a vu le jour. Les dépenses effectuées dans le cadre de la demande d'exonération de l'impôt du Fonds de roulement s'élèvent à quelque 37'000 francs. Elles seront bien entendu largement compensées par les impôts ainsi évités. Les autres dépenses correspondent au budget, adopté chaque année par le comité. La proportion des coûts occasionnés par le secrétariat sont calculés sur la base de la fortune des fonds et ne s'élèvent plus qu'à 8 pour-mille.

Il ressort des comptes de pertes et profits de la revue «wohnen» que le bénéfice réalisé est, avec 89'000 francs, extraordinairement élevé. Les réserves de 80'000 francs seront utilisées pour la nouvelle édition EXTRA qui paraît pour la première fois au mois de mars 1995. Le chiffre d'affaires réalisé par les annonces, soit 614'898.55 francs, l'acquisition de nouvelles sources de revenus, tels que le sponsoring ainsi que la collaboration étroite avec les sections de

l'ASH, ont également contribué au bon résultat. Par différentes mesures, les coûts de production ont pu être réduits de 138 francs par page par rapport à l'année précédente.

#### 8. Les activités des sections

Le congrès organisé à l'occasion du 75<sup>e</sup> anniversaire de l'ASH a eu lieu en juin à Lugano. Plus de 500 participants se sont réunis au Palais des congrès. Les discours ont alternés avec la musique classique. Le point culminant était constitué par la clôture de l'action du jubilé en faveur de quatre projets de construction de logements dans des pays du tiers monde et la remise d'un chèque d'un demi-million de francs à Helvetas, organisation suisse pour le développement et la collaboration (voir paragraphe 9, «Action du jubilé»). Dans le hall d'entrée du Palais des congrès ont été présentés des projets de nouvelles constructions et de rénovations entrepris par les membres de l'ASH. Le dîner commun a eu lieu dans une atmosphère solennelle, alors que le spectacle de deux clowns donnait à la soirée une note joyeuse. La première assemblée générale ordinaire selon les nouveaux statuts a eu lieu le lendemain de la fête. Une des affaires importantes était les élections des membres du comité, un tiers des membres du comité ayant démissionné. Malgré le grand nombre de sièges à pourvoir, les élections se sont déroulées sans problème. L'assemblée générale a prouvé de manière impressionnante l'indépendance politique de l'ASH. En effet, trois conseillers nationaux ont été élus au comité, appartenant aux trois grands partis politiques. Une excursion en bateau par un temps splendide a clos ce congrès. Malheureusement, un accident tragique s'est produit lors de cette excursion.

Pendant cette année de jubilé, les autorités fiscales ont fait un geste particulier en faveur du Fonds de roulement qui a été exonéré d'impôt, car il encourage exclusivement des projets d'utilité publique. En contrepartie, l'assemblée générale a accepté que le canton de Zurich, où se trouve le siège de l'ASH, délègue un de ses membres au comité. Le conseil d'Etat a choisi Monsieur Christian Caduff, chef de l'Office cantonal pour l'encouragement de la construction de logements. Monsieur Caduff a ainsi été intégré dans la direction de l'association.

#### 9. Action du jubilé

La collecte organisée à l'occasion du jubilé et décidée lors de l'assemblée extraordinaire des délégués du 23 mai 1992 à Berne, s'est terminée avec succès. Quelque 350'000 francs ont été versés par les membres de l'ASH et par d'autres organisations et personnes privées, ce qui peut être considéré comme un résultat très positif. Ce montant a été complété par l'ASH à un demi-million de francs par les rendements sur des intérêts du Fonds de solidarité, alimenté lui aussi par les contributions bénévoles des membres. Ce montant a été mis à la disposition de Helvetas, organisation suisse pour le dé-

veloppement et la collaboration. Cette organisation œuvrant dans les pays du tiers monde a été chargée de l'exécution des projets. Des spécialistes veillent à ce que la population puisse effectivement bénéficier de ces fonds. L'action en faveur des plus pauvres dans les régions du tiers monde s'occupe de projets de construction de logements dans quatre pays, soit le Sri Lanka, le Mozambique, le Paraguay et Madagascar. Les quatre projets sont en voie de réalisation et l'avancement se fait comme prévu.

Les deux lotissements qui se trouvent dans la région singhalaise du Sri Lanka sont les plus avancés. Dans cette région, le projet a pu profiter de la collaboration d'une organisation partenaire expérimentée dans l'autoconstruction. La construction des maisons sur ce haut-plateau habité par les tamouls prend quelque retard en raison des conditions sociales difficiles et du terrain accidenté. Il pourra toutefois être terminé cette année encore. Au Mozambique, grâce à l'action du jubilé, un véritable artisanat s'est développé dans le village Massaca I. Ainsi, le revenu de nombreuses personnes peut être assuré au-delà de la période de construction. Par exemple, les briques en ciment de bonne qualité, fabriquées par la coopérative, sont achetées également par des entreprises de construction privées. Jusqu'à fin 1994, 90 maisons ont pu être terminées et, d'ici la fin de l'année 1995, 110 unités supplémentaires seront prêtes. Au Paraguay également les travaux avancent comme prévu. Les 100 maisons familiales et les installations communes qui en font partie pourront être occupées par leurs propriétaires vers le milieu de l'année 1995. Jusque-là, les futurs habitants continueront à travailler durant les week-ends sous l'instruction de spécialistes et à faire ainsi progresser la construction des maisons. A Madagascar, les maisons seront probablement prêtes en automne prochain. La crèche et l'école fonctionnent déjà. 100 enfants y sont pris en charge. En plus des maisons, d'autres bâtiments sont en construction : une polyclinique où travaillent un médecin et une infirmière et qui abrite la consultation pour nourrissons ainsi qu'un atelier de couture pour les femmes.

Bien que les travaux soient encore en cours, on peut d'ores et déjà constater que les moyens financiers engagés par l'action du jubilé auront des effets qui dépassent largement la simple construction de maisons. Grâce au déroulement réussi des projets, les participants ont regagné confiance en leurs propres possibilités et capacités. La prise de conscience que l'entraide et la solidarité qui se sont créées durant la longue période de construction commune constituent des éléments positifs et portent leurs fruits, ont permis d'amorcer un développement au sein du village, propre à améliorer encore les conditions de vie des habitants. Pour terminer, on peut constater que les membres de l'ASH ont permis la réalisation de projets de développement judicieux et avantageux.