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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 3

Vereinsnachrichten: ASH : rapport annuel 1997

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

RAPPORT ANNUEL 1997

Comme les années précédentes, la récession économique a été durement ressentie aussi dans le domaine du logement en 1997. Tels des orages d'été, les problèmes se sont abattus d'abord sur la Suisse romande, avant de se propager à toute la Suisse. Ainsi, en 1997, la Suisse orientale a été notamment touchée par la crise de l'immobilier, qui se manifeste par les chiffres relatifs aux logements vacants en augmentation à plus de 2% dans tous les cantons de Suisse orientale (à l'exception des deux Appenzell). En Suisse romande par contre, surtout à Genève, la situation semblait se normaliser progressivement. Le Tessin représente une nouvelle fois un cas particulier. En raison du nombre élevé de logements vacants, le principe même de la construction de logements d'utilité publique y est remis en question.

Le taux de logements vacants a une nouvelle fois augmenté dans toute la Suisse et a atteint au mois de juin 1,82%, soit le taux le plus élevé enregistré depuis de nombreuses années. Les coopératives d'habitation elles-mêmes ont pu constater combien il était devenu plus difficile de louer des logements, même si celles enregistrant un taux de logements vacants élevé sont les moins nombreuses. Parfois, il a été plus facile que prévu de louer de nouveaux logements à loyers plus ou moins avantageux. Bien que le marché du logement paraisse saturé, il existe apparemment toujours des lacunes dans l'offre nécessitant une correction par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Sur l'ensemble du marché, la demande de petits logements et de logements de trois pièces assez anciens avec standard modeste a été faible. Pour cette raison, entre autres, les coopératives d'habitation ont poursuivi de manière conséquente leur activité de rénovation et de transformation. Sur la moyenne suisse, les loyers ont légèrement diminué, pour la première fois, en l'espace d'une année, et l'indice suisse des prix à la consommation est resté quasiment stable.

Dans le secteur de la construction, l'activité a une nouvelle fois diminué. Cela vaut également pour les nouvelles constructions des maîtres d'ouvrage coopératifs et autres d'utilité publique. Cependant les prix des terrains et les coûts de la construction avantageux ont permis à grand nombre de coopératives d'avoir un comportement cyclique et d'envisager de nouveaux projets, d'autant plus que les taux d'intérêts hypothécaires en baisse ont constitué un attrait supplémentaire. Ainsi, en automne, la majorité des banques cantonales ont baissé le taux d'intérêt pour les hypothèques en 1er rang pour les immeubles d'habitation à $4^{1/4}$ %. Les hypothèques à taux fixe sur plusieurs années ont pu être obtenues à taux encore plus bas. En revanche, l'apport de fonds propres plus élevé que les années précédentes demandé par les banques a constitué un grand obstacle pour les coopératives d'habitation nouvellement fondées.

Dans la politique de la Confédération, deux tendances opposées ont pu être constatées en ce qui concerne l'encouragement à la construction de logements. D'une part, une partie de l'Administration fédérale a une nouvelle fois suggéré que la Confédération n'intervienne plus dans ce domaine. Une commission a d'ailleurs soumis au Conseil fédéral des propositions y relatives sous le titre de nouvelle péréquation financière. D'autre part, les Chambres fédérales ont approuvé à une grande majorité un nouveau crédit-cadre pour l'encouragement à la construction de logements. Ce crédit est prévu pour les années 1998 à 2000, il est nettement inférieur par rapport aux crédits précédents. Toutefois, il permet à l'Office fédéral du logement et aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de réaliser un minimum de projets de construction nécessaire.

1. MEMBRES ET SECTIONS

1.1 Evolution du nombre de membres

En 1997, 25 nouveaux membres actifs, provenant de 7 sections, se sont affiliés à l'Association Suisse pour l'Habitat. Par ailleurs, 9 membres de soutien ont demandé leur adhésion au cours de cette année. Actuellement, l'Association compte 919 membres actifs (maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dont 24 collectivités publiques) et 51 membres de soutien. 118'906 logements sont ainsi représentés auprès de l'ASH.

Sept sections ont enregistré des démissions. Il s'agit notamment de coopératives d'habitation créées récemment qui ont été contraintes de liquider leur coopérative parce qu'elles ne trouvaient pas de projet adéquat ou parce que le financement s'était avéré impossible. Les autres démissions concernent des coopératives d'habitation qui ont transformé leurs logements en propriétés par étage et ne sont dès lors plus intéressées par une affiliation à l'ASH.

1.2 Les sections

Dans les sections qui ne disposent pas d'un secrétariat géré par une personne à plein temps, les comités se sont occupés essentiellement de manifestations en faveur des membres. Lorsque certains membres des sections étaient confron-

Tableau : membres actifs et état des logements 1996/1997

Année	1996		1997	
Section	**Coop. 1)**	**Logements**	**Coop. 2)**	**Logements**
Aargau	38	3665	37	3844
Bern-Solothurn	132	16459	129	15573
Nordwestschweiz	158	12635	156	13276
Innerschweiz	37	3672	34	3857
Romande	138	15161	169	15758
Schaffhausen	16	2093	16	2036
Ostschweiz	131	7064	128	7121
Ticino	4	695	5	695
Winterthur	39	5410	36	5294
Zürich	203	50604	209	51452
Total	**896**	**117458**	**919**	**118906**

1) Coopératives, y compris autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

2) Coopératives, y compris autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique et collectivités publiques.

tés à des difficultés économiques, les comités ont été en partie fortement sollicités pour des conseils. En accord avec le comité de la section Ticino, la direction de l'Association a décidé à la fin de l'année, de réduire l'activité dans cette partie du pays à un minimum, la construction de logements d'utilité publique étant quasiment inexistante.

Pour la section de Zurich, l'engagement en faveur de l'octroi d'un nouveau crédit-cadre pour l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique au niveau cantonal a constitué un défi permanent durant toute l'année. Bien que la commission cantonale pour la construction de logements ait recommandé d'octroyer un crédit-cadre de 34 millions de francs sur trois ans pour la construction et la rénovation de logements, le Conseil-exécutif propose, en raison de la situation financière difficile, de réduire ce crédit de manière significative à 15 millions de francs, mais il faut noter que les projets de construction et de rénovation s'élèvent d'ores et déjà à plus de 20 millions. La section s'engage vivement pour l'adaptation du crédit-cadre. En effet, le montant d'au moins 20 millions semble réaliste et effectivement nécessaire. Par ailleurs, les limites de revenu abaissées poseront encore de grands problèmes. Il faut espérer que le Grand Conseil (législatif) prenne la bonne décision au printemps 1998.

Sur la base de plusieurs suggestions, en automne 1993, l'idée d'organiser une rencontre des présidentes et présidents des coopératives a été discutée. La section de Zurich a repris cette idée et, déjà lors de la première rencontre, a réussi à réunir plus de 60 présidentes et présidents. Compte tenu de ce succès, il a été décidé d'organiser une telle rencontre deux fois par an. Cette rencontre est alors rapidement devenue une tradition. Le nombre de participantes et participants est toujours réjouissant et l'atmosphère très bonne. Cette manifestation offre non seulement suffisamment de temps pour nouer des contacts personnels, mais elle donne également la possibilité d'obtenir des informations sur des thèmes d'actualité. Une rencontre similaire, celle des directeurs et directrices, existe depuis longtemps. Selon cette tradition reprise depuis quelques années, les directeurs et directrices se réunissent sous une nouvelle direction, pour discuter des problèmes communs, visiter des réalisations intéressantes et assister à des conférences. Par ailleurs, la section de Zurich essaie de trouver pour ses membres de nouveaux sujets intéressants pour élargir l'offre des cours déjà organisés par l'Association. Plus de cent personnes intéressées se sont inscrites pour la visite de rénovations et nouvelles constructions particulièrement bien réussies. Lors d'une visite guidée, quatre coopératives ont montré comment on peut construire de nouveaux logements ou, par des modifications bien étudiées des surfaces, augmenter considérablement la valeur des logements ou encore, par la construction d'ascenseurs extérieurs appropriés pour les fauteuils roulants on peut rendre des logements accessibles aux personnes handicapées.

La section romande a mis l'accent sur l'étude d'un « bail à loyer-type pour logements de coopératives ». Bien qu'il ne soit pas encore opérationnel, il est permis de rester optimiste face aux négociations en cours avec l'ASLOCA de Suisse romande. Ledit contrat de bail a pour but, d'une part, de garantir la politique et la pratique de nos coopératives, essentiellement les petites coopératives, d'autre part, de permettre aux sociétaires de préserver leurs intérêts. La commission ad hoc est aussi encouragée dans ses efforts, car, compte tenu du travail accompli, l'ASLOCA Suisse a donné son feu vert à sa section de Zurich pour entrer en pourparlers avec l'ASH Zurich et Winterthour, en vue d'établir un « contrat-cadre » pour la région zurichoise. Ce nouveau groupe de travail va s'inspirer du projet romand. Dans le cadre du Service de consultation, le secrétariat a été beaucoup moins sollicité que d'habitude concernant la fondation de nouvelles coopératives d'habitation. Par contre, les incidences de la conjoncture actuelle, face à la problématique de l'aide des pouvoirs publics, ont incité les responsables à apporter une aide-conseils à plusieurs membres dans les domaines tant financier qu'administratif, voire même de l'organisation.

La section du nord-ouest de la Suisse a enregistré des changements de personnel. Christian Trachsel, ancien vice-président de la section, a succédé à Guido Brianti qui, après 20 ans d'activité et un engagement permanent en faveur des coopératives, a démissionné de son poste de président. Par ailleurs, Margrit Spörri et René Bigger ont été élus au comité. Après le décès inattendu de Roger Arber, Lydia Ryf a rejoint la section du nord-ouest de la Suisse en janvier et gère depuis lors le secrétariat de la section à temps partiel. La restructuration a provoqué un déplacement judicieux du secrétariat, qui se trouve à nouveau au St. Johanns-Parkweg, où il avait déjà été domicilié par le passé. Les membres du comité et le secrétariat de la section du nord-ouest de la Suisse ont par ailleurs contribué de manière significative au bon déroulement du congrès ASH à Bâle. En effet, ils ont pu nouer les contacts nécessaires sur place et collaborer activement à l'organisation.

2. PRESTATIONS DE SERVICE

2.1 Service de consultation

En 1997, le service de consultation de l'ASH ainsi que les services affiliés ont été contactés plus de 600 fois, ce qui correspond à quelque 850 heures de consultation. La grande majorité des consultations a été donnée gratuitement. Il s'agissait aussi bien de brefs renseignements concernant des questions d'organisation ou administratives, que d'investigations approfondies de problèmes juridiques. Environ 70% des heures de consultation ont été fournis en faveur de membres de l'ASH. Le reste concerne des personnes individuelles qui, notamment en Suisse romande, souhaitaient obtenir des renseignements sur la LCAP. Par ailleurs, des gérances d'immeubles, bureaux d'architectes ainsi que des communes et des banques ont pris contact avec le Service de consultation de l'ASH. Environ un quart des heures ont été assurées par le secrétariat de l'ASH romande à Lausanne. Par rapport à l'année passée, la demande d'aide pour la fondation de coopératives a fortement diminué. Par contre, des questions relatives au financement, à l'assainissement financier et à d'autres problèmes administratifs ont augmenté. Malgré la mauvaise situation conjoncturelle, le Service de consultation en Suisse romande a souvent été contacté pour clarifier des questions relatives à l'acquisition de logements en propriété.

Le Service de consultation de la section du nord-ouest de la Suisse a été contacté entre autres par des communautés d'habitation qui avaient le choix de reprendre une maison soit sous forme de coopérative, soit en propriété par étages. Des coopératives existantes, des fondations et des personnes privées se sont également adressées au Service de consultation pour clarifier des questions relatives à l'acquisition d'immeubles ou de logements. Par ailleurs, il s'agissait de répondre à des questions sur la fondation de coopératives et à des problèmes juridiques en matière de bail à loyer ou administratifs. Dans ce domaine, le secrétariat de la section de Zurich a également été sollicité à de nombreuses reprises. Il a également été consulté en rapport avec le nouveau réseau hypothécaire pour coopératives d'habitation.
La majorité des consultations a été assurée par le service juridique du secrétariat de l'ASH à Zurich. Les responsables de l'administration des fonds ont également consacré un grand nombre d'heures aux coopératives nécessitant un assainissement.

2.2 Service

Salome Zimmermann Oertli qui a repris le 1.1.1997 le service juridique de M. Stefan Blum, s'est occupée, après une brève période d'introduction, de l'élargissement de l'activité de consultation. En effet, la demande est très grande, ce qui se manifeste notamment par le nombre croissant d'appels (160), de demandes écrites (84) et de consultations nécessitant des investigations approfondies (8). Ainsi, l'activité de conseils occupe 40% de son temps de travail. En matière de droit des coopératives, notamment les questions dans le domaine du droit des membres (convocation d'assemblées générales extraordinaires, droit de consulter les documents, droit d'être consulté) ont augmenté. En raison de l'impossibilité de trouver des membres pour constituer son comité, une coopérative d'habitation a dû être liquidée, deux autres ont fusionné. En matière de droit du bail, la majorité des questions concernait le départ anticipé et les dommages-intérêts à payer par le locataire.

Un autre point fort constituait la mise à jour des statuts-types. Ceux-ci ont été soumis pour la première fois au registre du commerce de Zurich en vue de leur examen préalable. Ils ont ensuite été présentés en détail dans la revue « wohnen ». Par ailleurs, les documents suivants ont été mis à jour ou édités pour la première fois:
- Arbeitsvertrag und Pflichtenheft für Hauswarte (Contrat de travail et cahier des charges pour concierges) (n° 9)
- Richtzahlen für die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen (Chiffres indicatifs pour la durée de vie des éléments de construction et d'installation) (n° 12)
-Merkblatt über Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieterinnen und Mietern (Aide-mémoire concernant les déclarations de cautionnement en faveur des locataires) (n° 32)

Cette année également, la rubrique «Recht» (droit) a été publiée chaque mois dans la revue « wohnen ». Elle traite d'une part, des sujets d'actualité soulevés dans le cadre des consultations (délais de résiliation, rénovations, etc.), d'autre part, cette rubrique souhaite être une incitation à l'examen des bases juridiques des coopératives (statuts-types, conception et intérêts sur fonds propres de la coopérative) et rendre attentif à des questions juridiques auxquelles les coopératives peuvent être confrontées (responsabilité en cas d'accident sur les places de jeux).

La responsable du Service juridique a participé à quatre cours. Elle a modifié leur conception dans la mesure où elle a renoncé à la partie théorique et a expliqué l'ensemble de la matière à l'aide d'exemples. Elle a par ailleurs participé à quatre journées de perfectionnement consacrées aux questions du droit de bail et à la propriété de logements.

2.3 Cours

Quelque 450 personnes ont participé aux 16 cours organisés par l'ASH en 1997. Ce résultat confirme clairement que nos membres jugent la formation continue et le perfectionnement comme importants et nécessaires.
L'offre de cours de l'ASH peut être divisée en cinq domaines: construction et technique, administration et finances, organisation et management, perfectionnement général et forums de discussions. A cela s'ajoutent diverses manifestations organisées par les sections et offertes à leurs membres.

Dans le domaine construction et technique, le thème conception et entretien des espaces extérieurs a été traité au cours « Das Leben zwischen den Häusern ». Un cours intitulé « Das Fenster » s'est adressé aux responsables de l'entretien et des rénovations des cités d'habitation. Le cours traitant le thème de la remise des logements a eu lieu trois fois. Compte tenu de la forte demande, ce cours peut être considéré comme le cours phare.

En ce qui concerne le domaine administration et finances, le cours «Liegenschaftsverwaltung mit PC» a été organisé une nouvelle fois en raison de son grand succès. Tant le cours «Gestaltung, Überprüfung und Opti-mierung der Mietzinse» que celui consacré au droit du bail ont eu lieu deux fois.

L'atelier de travail «Die Generalversammlung», qui a également eu lieu deux fois, s'est adressé aux présidentes et présidents ainsi qu'à d'autres personnes intéressées qui dirigent des assemblées importantes dans le cadre des coopératives. Les thèmes suivants ont, entre autres, été traités lors de ce cours: convocation et ordre du jour, information des coopérateurs/coopératrices et conception du programme. Le troisième module dans le domaine organisation et management était consacré à la formation pour directeurs et directrices et a traité le thème «Soziale Probleme in Wohnbaugenossenschaften - Möglichkeiten und Grenzen des Handelns» dans le cadre d'un cours s'étendant sur deux jours.

Le cours «Konflikte regeln» a été organisé dans le domaine du perfectionnement général. Par des jeux de rôles, la responsable de ce séminaire a réussi à enseigner aux participantes et participants comment il est possible de régler des problèmes avec succès.

Les deux forums de discussions organisés par l'ASH en 1997 ont été consacrés respectivement aux thèmes «Wohnen im Alter» et «Hypothekarmarkt». Les spécialistes suivants ont participé au premier forum: Elisabeth Baumann (directrice de la fondation Alterswohnungen der Stadt Zürich) et Heinz Burgstaller (Pro Senectute du canton de Zurich), le forum d'automne a été dirigé par MM. Werner Egli (Centre des Banques et des Assurances, Zurich) et Thomas Bieri (Banque Alternative de Zurich).

2.4 Imprimés

Afin de prévenir les comités des coopératives de mauvaises surprises, nous avons édité l'aide-mémoire n° 32, intitulé «Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieter/innen». Il contient toutes les prescriptions formelles nécessaires pour qu'un cautionnement soit valable et, en annexe, présente une déclaration modèle pour personnes physiques et morales.

Le cahier des charges pour concierges a été entièrement modifié et adapté à la nouvelle image de la profession. L'aide-mémoire a par ailleurs été élargi et traite également le contrat de travail et l'appartement de service du concierge. Dans son annexe, il contient un contrat de travail modèle et deux exemples de cahiers de charges. L'aide-mémoire est intitulé «Arbeitsvertrag und Pflichtenheft für Hauswarte und Hauswartinnen». L'aide-mémoire «Richtzahlen für die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen» a également été mis à jour.

En outre, les statuts-types ont été examinés en tenant compte des expériences faites et ont été adaptés en conséquence. Les changements concernent, entre autres, les intérêts sur les parts sociales, la renonciation à l'émission de parts sociales, les contributions de solidarité, la délégation des compétences par le comité à des commissions et des administrations, le règlement de location et les dispositions concernant la résiliation. Au terme des travaux de mise à jour, les statuts-types ont été soumis pour examen au Registre du commerce du canton de Zurich qui les a approuvés.

Les imprimés traitant le changement de locataires sont toujours très appréciés. Il s'agit des différents baux à loyer, des états des lieux de remise des logements, de la ligne directrice «Wohnen in einer Genossenschaft», des directives concernant la remise des logements, l'aide-mémoire sur l'entretien des logements et les chiffres indicatifs concernant la durée de vie des équipements.

Les imprimés édités par le Secrétariat de la Suisse romande ont été largement complétés. Ainsi, le règlement d'organisation existe maintenant également en français. De même, l'aide-mémoire sur le service juridique de l'ASH et le règlement concernant le paiement des parts sociales par les moyens du 2e pilier, ainsi que le plan comptable pour coopératives d'habitation ont été traduits.

3. PRETS, AIDES AU FINANCEMENT

3.1 Fonds de roulement

En 1997, le nombre de demandes de prêts a été à peu près identique à celui de l'année précédente. Au total, 35 prêts (34 l'année précédente) ont été accordés pour un montant total de Fr. 20'455'000.-. Ils ont déclenché un volume de construction de 282 millions de francs. Le tableau n° 1 montre l'utilisation des prêts. Le nombre total de prêts actuellement accordés est passé de 295 à 308, le montant total prêté au jour du bilan à Fr. 105488'795.-. En 1997, 24,3 millions ont été payés, et 12,2 millions remboursés. Le prêt accordé à la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL de 2 millions a été entièrement amorti et figure dans les placements financiers par un franc symbolique. Ainsi, le montant à attribuer au compte réserves se limite à Fr. 434'664.10. De plus en plus souvent, des prêts ne portant pas intérêts sont accordés à des coopératives en difficulté. Conformément au règlement, le taux d'intérêt pour les prêts était de 3.75% le 1er janvier 1997 et de 3.50% dès le 1er juin 1997. Dès le 1er janvier 1998, il a même été baissé à 3.25%. Les corrections de valeurs des placements financiers sont décrites au chapitre «Bilan». Afin de mettre à disposition des liquidités pour la CCL et les cas d'assainissement, l'Office fédéral du logement a renoncé aux intérêts sur le prêt accordé pour ce fonds.

3.2 Fonds de solidarité

En 1997, 427 membres de l'Association ont versé au Fonds de solidarité un montant total de Fr. 600'906.95. C'est le meilleur résultat jamais atteint depuis la création de ce fonds. De manière générale, des montants moins élevés ont été versés, mais, par rapport aux années précédentes, le nombre de coopératives à verser une contribution a augmenté. Dans une période où l'encouragement à la construction des pouvoirs publics est fortement réduit, le nombre de coopératives nécessitant une contribution de ce fonds sont de plus en plus nombreuses. Au total 3,84 millions de francs ont été versés. Les remboursements se sont élevés à 1,37 millions. A la fin de l'année, 80 coopératives ont été au bénéfice d'un prêt du Fonds de solidarité, dont le montant total s'élevait à Fr. 14'075'150.-.

3.3 Coopératives de cautionnement

Les cautionnements pour hypothèques en rang inférieur ont été sollicités nettement plus souvent que par le passé. Treize coopératives d'habitation ont obtenu l'an passé une caution de la Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH. Cette institution, sous la responsabilité des membres de l'ASH et d'un groupe de banques, a été de nouveau en mesure, après de nombreuses années, d'accorder des cautionnements à des coopératives de Suisse romande. La majorité de ces affaires a toutefois concerné la région de Zurich, où cette institution est soutenue largement par la Banque cantonale de Zurich. Pour la première fois cette année, l'Office fédéral du logement a accordé deux arrière-cautions.

La Coopérative de cautionnement pour l'encouragement à la propriété, a une nouvelle fois réussi à élargir sès activités. Par ailleurs, elle a introduit d'importants changements d'organisation.

3.4 Centrale d'émission

Le nouveau président de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL est le conseiller national Rolf Engler, Appenzell. Quarante-huit maîtres d'ouvrage ont participé au seul emprunt émis cette année d'un montant total de 89,5 millions de francs. Le remplacement de quotes-parts d'emprunts de maîtres d'ouvrage confrontés à des difficultés financières a été possible grâce à, presque exclusivement, des membres de l'ASH.

Prêts accordés par le Fonds de roulement, 1997

Prêt destiné à	Nombre de prêts	Montants des prêts	Part en pour-cent	Nombre appts
Nlles constructions	15	7'520'000	36.76	380
Rénovations	15	10'640'000	52.02	953
Achats immeubles	4	690'000	3.37	53
Achats terrains	1	1'605'000	7.85	0
Total	35	20'455'000	100.00	1'386

Prêts accordés par le Fonds de solidarité, 1997

Prêt destiné à	Nombre de prêts	Montants des prêts	Part en pour-cent	Nombre appts
Nlles constructions	2	480'000	22.64	24
Rénovations	4	1'180'000	55.66	63
Achats immeubles	2	460'000	21.70	56
Total	8	2'120'000	100.00	143

4. REPRESENTATION DES INTERETS DES COOPERATIVES

4.1 Aide aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique confrontés à des problèmes économiques

L'existence d'une douzaine de membres de l'ASH parmi les 920 est en danger en raison des difficultés économiques. L'ASH a constitué un groupe de travail interne sous la direction du trésorier Hans Metz qui, en collaboration avec la CCL et l'OFL, suit chacun de ces cas et s'efforce d'aboutir à un assainissement de la situation. Ainsi, des prêts ne portant pas intérêt ont été accordés du Fonds de roulement ou l'échéance du paiement des intérêts et des amortissements a été ajournée. Il est frappant de constater que ce sont notamment des maîtres d'ouvrage dont la forme juridique n'est pas une coopérative, ou dont les locataires ne sont pas des coopérateurs, qui sont confrontés à des difficultés.

4.2 Prises de position et interventions

Au niveau politique, l'ASH s'est occupée notamment de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération. La direction est intervenue auprès de plusieurs membres des Chambres fédérales en vue de faire adopter le crédit-cadre pour les années 1998 à 2000, ce qui a finalement été le cas. Une sous-commission de la Commission des finances a organisé, en été, un hearing de deux jours consacré au thème de l'encouragement à la construction de logements. Les prêts du fonds (Fonds de roulement) et l'activité des organisations faîtières étaient au centre des discussions. Le président et le directeur de l'ASH ont été invités à participer à cette manifestation. Par ailleurs, l'ASH a soumis à l'OFL des propositions concernant la révision de l'Ordonnance relative à la Loi fédérale encourageant la construction de logements et l'accession à la propriété (LCAP). Le point essentiel était la prolongation de la durée de l'abaissement supplémentaire I (pour ménages à revenu modeste). Dans la Commission fédérale pour la construction de logements, Brigitte Dutli a succédé au directeur de l'ASH, dont la durée de fonction avait atteint la durée maximale admise. Par la suite, Fritz Nigg a été élu comme membre du groupe de travail dirigé par le professeur W. Hess de l'Université de Berne pour l'examen de la politique du logement de la Confédération. Le groupe de travail intérêts hypothécaires/loyers auquel il a également participé, a terminé son activité en automne par un rapport final.

Le thème «Décompte des frais de chauffage en fonction de la consommation réelle» occupe toujours les organes de l'Association. Ils ont poursuivi leurs efforts en vue d'empêcher l'équipement obligatoire de vieux bâtiments. En effet, la loi sur l'énergie fait toujours partie des débats parlementaires.

En août, les dirigeants de l'Association des locataires de Suisse alémanique et ceux de l'ASH se sont rencontrés pour une discussion, dont le point central a porté sur la création de contrats-cadre pour les coopératives d'habitation ainsi que sur la création d'un organe de médiation (Ombuds-stelle) pour la Suisse alémanique. Encore avant la fin de l'année et comme conséquence de cette rencontre, une séance a eu lieu en vue de créer un tel organe pour les locataires des coopératives d'habitation, dans lequel les deux associations sont représentées.

4.3 Relations publiques

La question « Quel sera l'avenir de l'encouragement à la construction de logements de la part de la Confédération? », qui est toujours d'actualité, a été le sujet d'une manifestation publique dans les locaux de la Foire de Bâle. Cette manifestation a été liée au congrès de l'ASH. Sous la direction de Werner Vontobel, rédacteur du magazine Cash, les trois conseillers nationaux, à savoir Pascal Couchepin (radical, membre du Comité de l'ASH), Adalbert Durrer (président du Parti démocrate chrétien de Suisse) et Anita Thanei (Parti socialiste, vice-présidente de l'Association suisse des locataires) ont discuté avec Peter Gurtner, directeur de l'OFL, le professeur Philippe Thalmann, IREC Lausanne et le directeur de l'ASH.

Cet automne, la statistique des coûts des coopératives d'habitation a une nouvelle fois eu un écho très favorable dans les médias.

5. ETRANGER ET RELATIONS INTERNATIONALES

La Fédération européenne CECODHAS s'est occupée en premier lieu de mesures d'organisation et de la création d'un secrétariat permanent à Bruxelles. L'Alliance internationale des coopératives, section coopératives de construction, a renforcé ses activités dans les pays du Tiers monde.

6. REVUE « wohnen »

Cette revue a fait ses preuves dans une période difficile. Le résultat réalisé par la revue « wohnen » était excellent en 1997. Seule l'année 1995 avait enregistré des chiffres plus élevés. Ce résultat positif s'explique par une croissance des revenus des publicités. Le nombre d'exemplaires édités, et donc les revenus réalisés par les abonnements, n'ont guère changé.

6.1 Rédaction

Au mois de mai 1997, après un congé maternité, Karin Brack a repris son activité professionnelle à temps partiel (35%). Mike Weibel (80%) a été pour la deuxième année responsable de la planification et de la production de la revue. Le troisième membre de l'équipe de rédaction est toujours Bruno Burri qui travaille pour la rédaction à 60%. Avec les collaborateurs permanents, la rédaction a produit quelque 400 pages. La conception des rubriques a été modifiée, et la partie consacrée à l'Association a notamment été renforcée. Du point de vue du contenu, une importance accrue a été accordée aux articles de journalistes professionnels indépendants.

6.2 Edition

Malgré de gros efforts, le tirage n'a pas pu être augmenté sensiblement. Ce fait est, du moins partiellement, contradictoire aux prises de positions reconnaissantes émises par les groupes les plus divers sur la revue de l'Association. Une enquête faite auprès de quelque 3000 personnes auxquelles avait été adressée la revue du mois de décembre avec annexe «eXtra» a eu un écho très positif. Environ 100 de ces coopérateurs et coopératrices souhaitaient s'abonner ensuite à la revue « wohnen ». Ce résultat positif a été possible du fait que la coopérative en question a pris à sa charge la totalité des coûts de l'abonnement.

Les annexes «eXtra» ont eu, de manière générale, un écho très positif. Le contenu des annexes était jugé très utile. De même, la conception du produit a convaincu les lecteurs et les lectrices. L'objectif initial, à savoir offrir aux coopératives une revue utile et en même temps divertissante pour toutes les coopératrices et coopérateurs, a donc été atteint dans une large mesure.

6.3 Collaborations externes

Markus Galizinski était responsable de la conception des annexes «eXtra» des mois de mars, juillet et décembre. Son travail a d'ores et déjà été reconnu. Les deux pages de rubriques nouvellement conçues ainsi qu'un prospectus à utiliser pour la publicité pour les abonnements auprès des non-membres de l'ASH ont également été créés par M. Markus Galizinski.

Pour la première fois, les pages de couverture ont été conçues par une artiste. Joëlle Lanoë a réussi à créer chaque mois une nouvelle image symbolique invitant à ouvrir la revue. Compte tenu des expériences faites, on poursuivra l'idée de confier à une artiste la conception des pages de couverture pour une année entière.

Comme de coutume, la collaboration avec la gdz AG für grafische Erzeugnisse s'est révélée fiable et collégiale. Non seulement l'impression de la revue, mais également une grande partie des étapes préalables et l'expédition, se sont ainsi déroulés sans problèmes notables.

Cette cinquième année de collaboration avec les acquisiteurs d'annonces était très réussie. Le chiffre d'affaires de Aldo Rodesino et Hannes Wieland a presque atteint la limite de Fr. 700'000.-.

6.4 Commission « wohnen »

Après une année seulement, Ernst Hauri a dû renoncer à poursuivre son activité dans cette commission pour des raisons professionnelles. Le

nouveau représentant de l'OFL est Stefan Pulfer qui participe ainsi aux séances de cette commission. Hansjörg Enz, Frauenfeld, a par ailleurs été disposé à collaborer dans la commission. Cette dernière s'est réunie à deux reprises pour des séances ordinaires et a soutenu la rédaction, notamment par des commentaires fondés relatifs aux différentes éditions.

7. COMPTES DE L'ASSOCIATION

7.1 Commentaires relatifs au bilan*

Actif: le bilan arrêté au 31.12.1997 est présenté en détail selon tableaux distincts. La somme du bilan a passé de 160 à 167 millions de francs. Les liquidités s'élevaient au 31.12.1997 à 12,2 millions et étaient dès lors de quelque 10 millions inférieurs par rapport à l'année précédente. De ce montant, 12,7 millions étaient réservés à des prêts accordés, mais pas encore versés. Dans les débiteurs figurent, au 31.12.1997, des factures encore ouvertes concernant les intérêts et les amortissements, des sommes dues concernant des annonces et des imprimés, ainsi qu'un avoir auprès de l'Administration fédérale de l'impôt anticipé. Par rapport aux années précédentes, la disposition à payer des débiteurs s'est une nouvelle fois dégradée. En janvier, des rappels ont dû être adressés à 39 bénéficiaires de prêts. Les coopératives ayant de nombreux logements vacants ont de plus en plus de peine à payer les intérêts et les amortissements. Sous les actifs transitoires figure un avoir de 5,5 millions auprès de l'Office fédéral du logement pour l'augmentation du prêt de la Confédération accordé au Fonds de roulement. En ce qui concerne les placements financiers, la participation au capital social de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL a été amortie à un franc symbolique, la valeur des actions de Logis Suisse S.A., Zurich, a une nouvelle fois été corrigée de Fr. 50'000.- à la charge du Fonds de roulement. La valeur comptable des placements financiers s'élevait à fin 1997 à Fr. 482'355.-, alors que la valeur nominale s'élevait à Fr. 2'839'100.-. Pour la première fois, une distinction a été faite entre les placements financiers de l'Association et ceux du Fonds de roulement. Les prêts des deux fonds ont augmenté de quelque 12,5 millions, soit de 11%.

Passif: la Coopérative de cautionnement CCH a mis à disposition un nouveau prêt de Fr. 200'000.-. Ce montant peut être prêté en respectant les directives du règlement concernant le Fonds de solidarité. Le compte ducroire du Fonds de solidarité a été augmenté de Fr. 20'000.- à la charge du compte de pertes et profits et s'élève maintenant à Fr. 650'000.-, soit à 4,6% du montant des prêts accordés. Les versements facultatifs en faveur du Fonds de solidarité ont atteint un nouveau record de Fr. 600'906.95. Additionnés au report de l'année précédente de Fr. 337'774.90, la fortune du Fonds s'élevait le jour du bilan à Fr. 14'191'534.20.

Le montant provenant du compte de fonctionnement crédité aux provisions du Fonds de roulement ne s'élève qu'à environ Fr. 434'600.-. En effet, un prêt accordé à la CCL de 2,0 millions de francs a dû être amorti intégralement. Le solde du compte provisions de quelque 21,0 millions correspond à 20% du montant total prêté. Ces provisions font partie des moyens disponibles du fonds et sont prêtés ou servent au cash-management. La fortune de l'Association a augmenté par le montant du bénéfice 1997 de Fr. 25'707.50 et s'élève aujourd'hui à Fr. 801'360.75.

7.2 Commentaires relatifs aux comptes de pertes et profits

Les comptes de pertes et profits de l'Association et de la revue « wohnen» sont présentés en détail selon tableaux distincts. Les cotisations des membres ont augmenté en fonction du nombre croissant de membres et du nombre de logements gérés. Grâce à une offre équilibrée, les recettes pour les cours se sont développées positivement. La direction a décidé d'augmenter le versement à l'institution de prévoyance de l'ASH de Fr. 40'000.- et ce, en tenant compte de l'augmentation, ces dernières années, de la masse salariale. Les montants des autres dépenses correspondent à ceux du budget approuvé chaque année par le comité de l'Association. La part des coûts pour l'administration des fonds et les secrétariats est calculée en fonction de la fortune des fonds gérés au début de l'année et s'élève au total à 8,6 o/oo.

Il ressort du compte pertes et profits de la revue « wohnen » que le chiffre d'affaires réalisé par les annonces a une nouvelle fois augmenté. Par contre, le chiffre d'affaires réalisé par les abonnements a légèrement diminué. Les frais de production et d'expédition ont de nouveau diminué, à savoir de Fr. 913.- à Fr. 871.- par page. Au total, 592 pages, réparties sur 11 éditions ont été produites, soit 12 pages de plus que l'année précédente. Du bénéfice, Fr. 10'000.- seront versés à l'institution de prévoyance de l'ASH et Fr. 10'000.- crédités à un compte de provisions. Comme de coutume, le solde du bénéfice est reporté sur les comptes de l'Association.

Suite et fin dans le prochain numéro

BILAN		au 31 décembre 1997 ACTIF	PASSIF	au 31 décembre 1996 ACTIF	PASSIF
Caisse		399.45		261.25	
Chèques postaux		80'534.25		290'784.80	
Banques		12'207'194.00 *		22'140'466.85	
Débiteurs Association	117'917.75				
Débiteurs prêts Fonds	3'677'942.30	3'795'860.05		4'381'592.00	
Actifs transitoires		5'527'100.00 ***		26'997.00	
Actif circulant		**21'611'087.75**		**26'840'101.90**	
Mobilier et mat. Informatique		82'000.00		47'000.00	
Titres, participations Association	105'750.00				
Titres, participations Fds roulem	376'605.00	482'355.00		632'353.00	
Prêts du Fonds de solidarité		14'075'150.00		11'608'700.00	
Prêts du Fonds de roulement		105'488'795.00		95'414'068.00	
Prêts de la Confédération pour rénovations		0.00		34'000.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993 **		26'107'000.00		26'107'000.00	
Actif immobilisé		**146'235'300.00**		**133'843'121.00**	
Créanciers			118'308.35		184'421.95
Passifs transitoires			317'643.00		173'418.00
Prêts de la Confédération Fonds de roulement			101'747'000.00		96'247'000.00
Prêts de la Confédération pour assainissements			1'300'000.00		1'300'000.00
Prêts de la Confédération pour rénovations			0.00		34'000.00
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993 **			26'107'000.00		26'107'000.00
Prêt ASH section de Berne			140'000.00		140'000.00
Prêts de la Coop. cautionnement hypoth. Bâle			1'400'000.00		1'200'000.00
Provision Fonds de solidarité			650'000.00		630'000.00
Provision Fonds de roulement:					
Solde au 1.1.97	20'638'877.35				
+ Bénéfice 1997	434'664.10		21'073'541.45		20'638'877.35
Capitaux étrangers			**152'853'492.80**		**146'654'717.30**
Capital Fonds de solidarité					
Solde au 1.1.97	13'252'852.35				
+ Cotisations volontaires 1997	600'906.95				
+ Bénéfice 1997	337'774.90				
Solde de l'exercice 1997			**14'191'534.20**		**13'252'852.35**
Capital ASH					
Solde de l'exercice précéd.	775'653.25				
+ Bénéfice 1997	25'707.50				
Capitaux propres			**801'360.75**		**775'653.25**
Totaux		**167'846'387.75**	**167'846'387.75**	**160'683'222.90**	**160'683'222.90**

* Engagements résultant de prêts accordés et pas encore libérés frs. 12.7 mio.
** Gestion/dépôt fiduciaire des créances de la Confédération.
*** dont frs. 5,5 mio promesse de prêts de la Confédération FdR.

A. ASH

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1997 CHARGES	RECETTES	1.1. au 31.12.1996 CHARGES	RECETTES	Budget 1997 CHARGES	RECETTES	Budget 1998 CHARGES	RECETTES
Cotisations		384'915.20		371'357		380'000		384'000
Intérêts créditeurs ASH		7'225.15		26'864		21'000		15'000
Intérêts créditeurs prêts 19.3.93		744'718.35		739'622		751'000		711'000
Administr. du Fonds de roulement		338'000.00		330'000		338'000		350'000
Contribution aux frais des secrét.		494'000.00		484'000		494'000		514'000
Vente de publications et drapeaux		23'502.40		34'462		18'000		18'000
Cotis. des participants aux cours		59'630.00		57'035		25'000		40'000
Produits divers		26'993.25		41'600		5'000		15'000
Produits résult. des consultations		55'422.70		26'350		20'000		10'000
Intérêts débiteurs ASH	765.00		6'029		1'000		-	
Intérêts débiteurs prêts 19.3.93	617'950.00		636'521		625'000		592'000	
Coûts des imprim. + des drapeaux	11'945.35		28'937		16'000		16'000	
Coûts des cours	58'636.60		52'337		20'000		38'000	
** Frais de secrétariat	1'068'973.90		993'812		1'096'000		1'139'000	
** Frais généraux	190'366.65		185'598		181'000		162'000	
Section romande	130'322.00		111'905		112'000		130'000	
Contributions aux sections	127'446.00		160'098		150'000		127'000	
Amortissements s/mobilier et TED	82'606.05		38'603		38'000		39'000	
Bénéfice/Perte 'wohnen'		312.00		1'061		200		3'000
Attribution pour tâches de l'ass.		180'000.00		110'000		180'000		187'000
Bénéfice/Perte reportée au Bilan	25'707.50		8'510		-6'800		4'000	
Totaux	**2'314'719.05**	**2'314'719.05**	**2'222'350**	**2'222'350**	**2'232'200**	**2'232'200**	**2'247'000**	**2'247'000**

** Détails voir page 4

B. 'WOHNEN'

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1997 CHARGES	RECETTES	1.1. au 31.12.1996 CHARGES	RECETTES	Budget 1997 CHARGES	RECETTES	Budget 1998 CHARGES	RECETTES
Abonnements		286'328.95		293'457		260'000		286'000
Annonces		693'545.85		677'524		610'000		650'000
Recettes diverses		89'613.60		124'277		114'000		95'000
Coûts de production/expédition	515'519.45		529'777		471'200		474'000	
Frais de rédaction/administration	289'309.10		285'131		292'600		299'000	
Courtage d'annonces	183'353.20		184'633		162'000		170'000	
Frais généraux	60'994.65		69'657		58'000		55'000	
Publicité et marketing abts							30'000	
Attribution à la réserve	10'000.00		25'000					
Attribution à l'inst.de prévoyance ASH	10'000.00							
Attribution au compte P+P ASH	312.00		1'061		200		3'000	
Totaux	**1'069'488.40**	**1'069'488.40**	**1'095'258**	**1'095'258**	**984'000**	**984'000**	**1'031'000**	**1'031'000**