

# Assemblée générale 1998 de la section romande de l'ASH

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **70 (1998)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# ASSEMBLEE GENERALE 1998

## de la Section romande de l'ASH

**Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du samedi 9 juin 1998, à 10 h. 15, à l'Hôtel Alpes et Lac, à Neuchâtel**

### I. Ordre du jour statutaire

1. Procès-verbal de l'assemblée 1997.
2. Rapport du Comité
3. Comptes de l'exercice 1997.
4. Rapport de l'organe de contrôle.
5. Discussion sur les rapports présentés
6. Approbation des comptes et décharge au Comité.
7. Révision des statuts de la Section.
8. Election d'un membre de l'organe de contrôle.
9. Propositions individuelles et divers.

### II. EXPOSE ET DEBAT

**" De l'entretien à la rénovation lourde d'immeubles coopératifs "**

Intervenant :

M. René Jeanneret, administrateur-délégué de la Coopérative d'Habitation Mon Logis, à Neuchâtel.

A 10 h. 25, Madame Christiane Layaz-Rochat, Présidente de la Section romande, ouvre l'Assemblée et souhaite la bienvenue aux délégués des coopératives et fondations d'habitation romandes.

Ensuite, la Présidente salue tout particulièrement les personnalités suivantes :

- Madame Françoise Jeanneret  
Directrice des Finances de la Ville de Neuchâtel et qui représente le Conseil communal
- Madame Véronique Gosteli  
Préposée de l'Office cantonal du logement à Neuchâtel
- Monsieur Robert Sandoz  
Administrateur du Service des Bâtiments de la Ville de Neuchâtel
- Monsieur Jacques Ribaux  
Directeur suppléant de l'Office fédéral du logement
- Monsieur René GAY  
Président central de l'ASH Suisse
- Monsieur Fritz Nigg  
Directeur ASH Suisse
- Monsieur Pierre Liniger  
Ancien secrétaire de notre Section

quant aux membres excusés, la Présidente n'en donne pas lecture, mais précise qu'ils figureront au procès-verbal, à savoir :

- Le Gouvernement neuchâtelois (Conseil d'Etat)
- Madame Fauquel, Préposée de l'Office du logement de la ville de La Chaux-de-Fonds
- Direction des constructions de la Ville de Genève
- Monsieur Pascal Dunand, Adjoint du Service du logement du Canton de Vaud
- La Maison Ouvrière, à Lausanne
- La Demeure Vermeille, à Vevey
- Coopérative de l'Industrie du Bois, à Genève
- Coopérative du Logement Ouvrier, à Yverdon-les-Bains

- Coopérative Résidentia Sédunensis, à Sion
- Coopérative d'habitation du Noirmont, Le Noirmont
- Coopérative Cité Derrière, à Lausanne
- Coopérative Sociale pour le Développement foncier, à Villeneuve
- Coopérative Sociale d'urbanisation et de rénovation foncière, à Aigle
- Madame Maryse Perret, Présidente Fondation Pro Habitat, à Lausanne
- Monsieur Bernard Virchaux, Directeur SCHL Lausanne
- Direction de Logis Suisse romand S.A.
- Coopérative Rocher 12, à La Chaux-de-Fonds
- ondaton Mon Foyer, à Sion
- M. Claude-Blaise Piguet, Coplog, à Genève
- L'Oeuvre, à Genève
- M. Jean-Pierre Giuliani, Architecte, à Martigny

### I. Ordre du jour statutaire

1. Procès-verbal de l'Assemblée générale 1997, à Delémont/JU  
Adopté.

#### 2. Rapport du Comité

Bien que réceptionné par les membres, la Présidente relève et commente quelques extraits du rapport annuel de la Section qui ont particulièrement marqué la vie de notre Association en 1997.

#### 3. Comptes de l'exercice 1997

Les comptes ont été adressés également aux membres, vu le résultat positif, ils n'appellent pas à une analyse très détaillée raison pour laquelle le secrétaire se borne à donner un éclairage uniquement sur les postes qui ont fluctué et laisse le soin à l'organe de contrôle de confirmer les résultats globaux et la proposition d'affectation.

#### 4. Rapport de l'organe de contrôle

La parole est donnée à Madame Corinne Favre-Perreaud qui, au nom des vérificateurs de comptes, déclare qu'ils sont parfaitement en ordre, puis propose à l'assemblée de les accepter tels que présentés, le bénéfice net est de Fr. 996.10 après attribution aux provisions de Fr. 17'200.- et le capital au 31 décembre 1997 se monte à Fr. 67'892.55.

#### 5. Discussion sur les rapports présentés

Aucune.

#### 6. Approbation des comptes et décharge au Comité

La Présidente demande à l'Assemblée de donner décharge au Comité pour sa gestion de l'exercice écoulé par un levé de mains, c'est à l'unanimité que la décharge est ainsi votée, la Présidente remercie les participants de leur confiance.

#### 7. Révision des statuts de la Section

Afin d'assurer le bon déroulement de ce point important de l'ordre du jour, la Présidente propose

que l'on nomme deux scrutateurs, sont désignés:

- Madame Corinne Favre-Perreaud, Coopérative Cité Joie, Lausanne
- M. François-Joseph Z'Graggen, Coopérative Espace, Nyon.

Pour davantage de clarté, un tableau synoptique est joint à la présente comprenant les articles touchés dans leur teneur actuelle, les propositions des membres et/ou du Comité et les décisions de la présente assemblée générale.

#### 8. Election d'un membre de l'organe de contrôle

*Membre de la série sortante non rééligible :*

- M. Philippe Meyer, Directeur FLCL, à Lausanne

*Membres de la série sortante rééligibles :*

- Madame Corinne Favre-Perreaud  
Cité Joie à Lausanne
- M. Jean-Pierre Favre  
Société coopérative d'habitation Lausanne

*Nouveau membre proposé comme suppléant (conformément aux nouveaux statuts)*

- Mme Rosetta Epiñani  
Comptable c/o COLOSA Lausanne
- Ces trois vérificateurs sont élus par l'Assemblée générale à l'unanimité.

#### 9. Propositions individuelles et divers

En date du 22 avril 1998, la Coopérative de l'Habitat Associatif CODHA de Genève a souhaité faire une intervention dans les " divers " concernant les nouvelles exigences en matière de fonds propres à réunir pour financer un projet. Comme la coopérative n'est malheureusement pas présente à l'assemblée, la Présidente pose le problème :

A partir de 1998, l'OFL a fait part de ses nouveaux critères de priorité WEG/LCAP " encouragement aux logements locatifs ". Il ressort de ces nouvelles dispositions que les maîtres d'ouvrage devront dorénavant disposer d'un capital propre de 10 % au minimum. Néanmoins, les prêts du Fonds de roulement sont considérés comme des fonds propres.

Par contre, le nouvel aide-mémoire " Prêts de l'ASH " précise que les fonds propres du requérant doivent se monter à **10 % au minimum** du coût de revient total. Le futur capital social, notamment la part qui est à souscrire par les membres de la coopérative lors de la location d'un appartement, peut être avancé par un prêt de ces fonds. **Dans ce cas, le prêt du fonds est considéré comme fonds propres.**

Afin de nous apporter l'éclairage souhaité, la Présidente donne la parole au Dr Nigg, Directeur de l'ASH Suisse qui, avant de répondre à la question tient à apporter aux participants de notre assemblée les salutations du Secrétariat central de Zürich, félicite la Section de son activité et souhaite qu'elle soit aussi fructueuse à l'avenir.

Puis, le Dr Nigg relève que si sur le plan météorologique le mauvais temps vient de la Suisse ro-

mande, la crise immobilière a aussi atteint tout particulièrement la Suisse orientale et il espère que c'est un signe qu'en Suisse romande, le beau temps commence, il en a effectivement perçu quelques signes du Président central. Enfin, il constate qu'il y a un lieu direct entre le développement de la crise immobilière et cette question des fonds propres, il y répond comme suit :

« Il est vrai que l'OFL, pour lequel nous gérons le Fonds de roulement, nous oblige à demander 10 % de fonds propres, également pour une nouvelle coopérative qui réalise son 1er projet. Donc, nous sommes tenus à veiller que les 10 % figurent au bilan.

Bien entendu, aucune nouvelle coopérative peut avoir ces fonds dès le début. C'est pourquoi nous avons le Fonds de roulement ou le Fonds de solidarité qui nous permet de faire des avances.

Toutefois, nous devons demander que notre prêt soit **substitué** dans 10 ans en fonds propres. Lesdits fonds propres ne peuvent être apportés que par les locataires, peut-être une partie par les entrepreneurs (attention au risque), mais nous constatons en Suisse romande qu'il n'y a pas encore cette culture des parts sociales. Par un versement de Fr. 1'000.-, le locataire-sociétaire pense qu'il a déjà assumé sa part, on est loin de l'effort nécessaire. La crise immobilière-

nous a montré qu'en matière de fonds propres, ce n'est pas une exigence formelle de certains comptables, mais c'est vraiment le capital risque. Chacun sait qu'un particulier doit investir 20 % de fonds propres, les banques demandent d'une coopérative 10 % et reconnaissent le Fonds de roulement. **Il faut vraiment faire passer le message à vos membres pour souscrire des parts sociales plus élevées, à défaut, il n'est pas possible de fonder une coopérative.**

Si on n'arrive pas à louer des logements coopératifs avec des parts sociales qui permettent de bénéficier de loyers économiquement raisonnables, on peut se demander si l'on n'est pas à côté du marché ? On ne pousse pas la coopérative à prendre un risque où personne ne veut prendre la responsabilité.

Il y a là une réalité économique, il n'est pas honnête d'entreprendre une réalisation et **de laisser le risque à des tiers !**

Par conséquent, on vous aidera au début, mais **il faut avoir un plan** qui détermine comment le prêt peut être remplacé dans les 10 ans par des fonds propres dont la grande partie devra provenir des locataires membres, il n'y a pas d'autre solution.

A l'origine des coopératives d'habitation (déjà plus de 100 ans) le grand principe était :

**épargner, partir, habiter,**

et c'est une vérité qui, actuellement, est tout à fait restée identique.

Dernière remarque : les fonds propres ne sont pas seulement un problème des nouvelles coopératives, mais aussi pour les anciennes, notamment pour ce qui a trait aux rénovations. Dans ce dernier domaine, on peut faire certaines augmentations de loyers, mais de loin pas à un niveau qui correspond à l'investissement total de la rénovation, donc comment couvrir cette brèche sans des fonds propres suffisants.

Mon appel va aussi envers les coopératives plus anciennes, sur le papier elles sont bien fondées, il y a des réserves latentes, mais aucun entrepreneur ne pourra être payé avec ces réserves latentes ! »

La Présidente remercie le Dr Nigg et comme il n'y a pas d'autres remarques au niveau des "divers", elle déclare l'assemblée statutaire terminée et donne la parole au conférencier du jour.

ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Section romande

Le Secrétaire :

F. Jacques

## Rapport annuel 1997 de l'ASH ( suite et fin )

### 8. LA VIE DE L'ASSOCIATION

Le congrès de l'Association, qui se déroule tous les trois ans, a eu lieu les vendredi et samedi 5 et 6 juin 1997 à Bâle. Il a commencé par une manifestation publique lors de laquelle, après les souhaits de bienvenue prononcés par le président de l'Association, René Gay et le conseiller d'Etat Hans-Martin Tschudi, le professeur Philippe Thalmann de Lausanne a fait un exposé sur la propriété commune de logements coopératifs. Cet exposé a été suivi par une table ronde à laquelle ont participé des personnalités de la politique et du logement. Un buffet-apéritif servi le soir au Musical Théâtre à la Foire de Bâle a réjoui les participantes et participants, qui ont ensuite eu le plaisir d'assister au spectacle «Phantom of the Opera».

147 délégués avec droit de vote ont participé à l'assemblée générale du samedi matin au centre de formation de la Société de Banque Suisse. Les affaires ont été discutées brièvement et ensuite approuvées à l'unanimité. Au total six membres ont annoncé leur démission du Comité: Bernard Meizoz, Guido Brianti, Hugo Lehmann, Ernst Noger, Christian Heim et Balz Fitze. Muriel Thalmann-Antille succèdera à l'ancien conseiller national Meizoz. Les autres nouveaux membres élus au Comité sont: Christian Trachsel, Bâle, Reto Antenen, Saint-Gall, Ernst Bühler, Winterthur, Hans-Ruedy Grünenfelder, Bâle et Rudolf Born, Bienne. Tous les autres membres du Comité ont été confirmés dans leur fonction par des applaudissements, de même que le pré-

sident de l'Association, René Gay. Pour terminer le congrès, les participantes et participants ont eu le choix entre une visite guidée du zoo de Bâle, par un temps splendide, et une visite du musée Tinguely.

Au cours de l'année, le secrétariat et les organes de l'Association ont commencé à s'occuper de la restructuration du Fonds de roulement. En 1998, l'Office fédéral du logement a l'intention d'appliquer de nouveaux contrats de prestations détaillés aux organisations faitières. Certains travaux préparatoires ont dès lors été accomplis en vue de ce changement et, entre autres, le Fonds Arc-en-ciel a été suspendu temporairement.

Le secrétariat de Zurich a connu d'importants changements de personnel. Après un engagement de 20 ans en faveur de la construction de logements d'utilité publique en Suisse, Kathrin Bürgisser, assistante du directeur, a pris une retraite anticipée. Le secrétariat a ainsi perdu une personnalité très circonspecte qui a toujours réussi à influencer positivement les relations humaines. Nous avons le plaisir de la savoir toujours liée à l'ASH à un niveau amical. Cela vaut également pour Stefan Blum qui, depuis 1997, exerce son métier d'avocat exclusivement à titre indépendant. Me salomé Zimmermann Oertli, docteur en droit, lui a succédé au sein de l'Association. Karin Bosshard, licenciée en sciences économiques, a été chargée dès 1997, de la responsabilité des deux départements cours et membres.

### Nécrologie

Adolf Maurer, Zurich (19.2.1998)

Avec Adolf Maurer, nous avons perdu un coopérateur qui s'est engagé de manière exceptionnelle en faveur de l'Association Suisse pour l'Habitat et des coopératives de construction d'utilité publique au niveau suisse. Il était entré à la présidence de l'Association en 1965, dont il était déjà membre de la direction.

Durant la période où il était à la tête de l'Association, nombres d'événements importants ont eu lieu tels que la création du fonds de solidarité, la fondation de la société Logis Suisse S.A., société de construction de logements d'organisations suisses, la reactivation du Fonds de roulement et enfin la création d'un secrétariat professionnel. Ces faits prouvent la vision à long terme de Adolf Maurer, et les principes qu'il a mis en place sont toujours valables aujourd'hui. Ils revêtent pour nous tous un caractère obligatoire, et nous engageant à poursuivre en ce sens l'oeuvre dont il a confié la direction à d'autres mains en 1979.

Tous ceux et toutes celles qui ont eu le privilège de travailler avec Adolf Maurer ont pu apprécier son immense savoir et son engagement déterminé, et garderont surtout le souvenir d'un homme franc, ouvert et amical. Il restera à tout jamais gravé dans nos mémoires.

*Rapport annuel de Association Suisse pour l'Habitat ASH*

*Organisation faitière des sociétés coopératives d'habitation et de construction de logements d'utilité publique.*