

# ASH : rapport annuel 1998

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 4

PDF erstellt am: **08.08.2024**

## **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.

# RAPPORT ANNUEL 1998

# P

our la majorité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 1998 était une année calme. Les taux d'intérêt ont une nouvelle fois légèrement diminué, ce qui a, dans quelques cas, permis de réduire les loyers. Mais malheureusement, il n'y a pas eu que des événements réjouissants; en effet, un certain nombre de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont été confrontés à des difficultés. Les vieux logements, dont le standard n'est plus suffisamment élevé, et les immeubles construits au début des années quatre-vingt-dix, dont les coûts de la construction ou de vente étaient, vu rétrospectivement, trop élevés, posaient de grands problèmes aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cette catégorie de logements était par ailleurs problématique pour le marché du logement en général. Les problèmes étaient renforcés lorsque, pour le financement de ces habitations, les maîtres d'ouvrage, resp. les acquéreurs, avaient bénéficié de l'abaissement de base de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Les avances accumulées et les intérêts y relatifs risquaient d'étouffer ces coopératives d'habitation. Par ailleurs, on a pu constater que les banques avaient tendance à diminuer leurs risques. Dans certains cas, elles ont exagéré et dénoncé des hypothèques pour lesquelles les intérêts et les amortissements avaient toujours été payés sans retard.

L'Office fédéral du logement était conscient du danger et, en cas de besoin, il a offert son soutien. Toutefois, une solution globale pour tous les bénéficiaires de l'abaissement de base n'avait toujours pas été trouvée à la fin de l'année. Ainsi, les abaissements de base accumulés au fil des années se transformaient de plus en plus non seulement en une hypothèque finan-

cière, mais également en une charge psychologique et politique.

Selon la région, l'offre en logements est restée avantageuse, parfois elle était même fortement excédentaire. Cela était le cas dans la majorité des cantons de Suisse orientale ainsi que dans le canton de Soleure. Les recensements aujourd'hui nettement plus détaillés de l'Office fédéral de la statistique ont révélé un changement de la structure de la demande. Ainsi, 16% de tous les logements vacants étaient des logements d'une pièce, bien que leur proportion par rapport à l'ensemble du parc de logements ne s'élève qu'à 8%. La situation était inverse en ce qui concerne les logements de 5 pièces et les maisons familiales, dont la proportion par rapport à l'ensemble du parc de logements s'élève à 26%, alors que le taux de logements vacants était de 7%. Le besoin de grands logements s'est clairement manifesté également dans le cadre d'enquêtes faites dans les régions de Bâle et de Zurich. L'impossibilité de trouver un logement suffisamment grand a été indiqué par les personnes questionnées comme principal motif pour leur départ des centres urbains. Les coopératives ont commencé à transformer les petits logements en grands. Dans l'ensemble, l'augmentation du nombre de logements vacants a été nettement moins prononcée que les années précédentes. Le nombre de logements destinés à la vente ainsi que les logements vacants dans les nouvelles constructions enregistre une tendance à la baisse, ce qui montre que les excédents seront prochainement épuisés.

Bien qu'en 1998, une lente reprise de l'économie ait pu être constatée et que le taux de chômage ait passé en dessous de la barre des 4%, la situation dans le secteur de la construction de logements ne s'est point améliorée. Le nombre de nouveaux logements construits et en construction a encore diminué. Au total, seulement quelque 30'000 unités ont été construites en Suisse. Toutefois, au cours de la seconde moitié de l'année, le nombre de logements en construction était légè-

rement supérieur par rapport à l'année précédente, et la diminution du nombre de logements construits a été moins forte. La proportion de nouveaux logements appartenant à des coopératives d'habitation a probablement encore diminué, alors qu'entre 1995 et 1997 déjà, elle avait reculé de 5,2% à 3,9% (1'394 unités).

Fin mars, le Conseiller fédéral Jean-Pascal Delamuraz avait annoncé sa démission. Le Parlement a élu comme successeur Pascal Couchepin. Ainsi, un ancien membre du comité de l'ASH dirige aujourd'hui le département compétent pour l'encouragement à la construction de logements. En 1997, le Conseil fédéral avait chargé la Commission fédérale pour la construction de logements d'examiner la politique du logement et l'encouragement à la construction de logement de la Confédération. Pour ce travail, la Commission avait été soutenue par l'Office fédéral du logement et un groupe d'experts sous la direction du professeur Walter Hess de l'Université de Berne. Le groupe d'experts a soumis son rapport à la fin de l'année, rapport qui a ensuite été approuvé par la Commission pour la construction de logements.

Le plus important résultat du rapport "Politique de logement 2000" est la recommandation de supprimer le système des avances remboursables et portant intérêt de l'abaissement de base qui constitue l'essence de l'actuelle loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements LCAP. L'aide fédérale directe devrait être accordée plutôt sous forme de prêts à taux d'intérêt favorable pour tenir compte des besoins en logements de groupes spécifiques (personnes handicapées, habitat groupé, etc.). Pour les ménages à faible revenu, la Commission propose des subsides aux loyers. Il va de soi que ces subsides devraient être payés par les cantons et les communes. Pour encourager la propriété de logements, elle propose essentiellement des arrière-cautions pour le cautionnement d'hypothèques. Deux autres points forts sont la rénovation de logements

et la réhabilitation de quartiers ainsi que le renforcement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En ce qui concerne la réhabilitation, il s'agit notamment d'assainir des quartiers urbains. Dans ce domaine, il convient non seulement de soutenir financièrement certains projets, mais notamment d'investir de manière ciblée les moyens existants des différents départements de la Confédération. Il est prévu d'encourager les maîtres d'ouvrage d'utilité publique en tant que "troisième force" sur le marché du logement, d'une part, indirectement par des mandats de prestations confiés aux organisations faitières et, d'autre part, directement par des prêts à taux d'intérêt favorable du fonds de roulement et par des quotes-parts d'emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Dans ce domaine, il convient de poursuivre l'actuel système d'encouragement.

## 1. MEMBRES ET SECTIONS

### 1.1 Evolution du nombre des membres

En 1998, l'Association a eu le plaisir d'accueillir 27 nouveaux membres actifs provenant de 6 sections, ainsi que deux membres de soutien qui ont souhaité s'affilier à l'ASH.

Malgré une certaine retenue à l'égard de nouveaux projets de construction, des coopératives d'habitation ont été fondées, leur nombre étant toutefois nettement inférieur par rapport au passé. L'ASH accorde son soutien, pour autant que les nouvelles fondations correspondent à un besoin. Il est réjouissant de constater qu'il y a également des coopératives d'habitation existant depuis un certain temps déjà sans être membre d'une organisation faitière, qui souhaitent s'affilier à l'ASH et bénéficier de ses prestations de service.

Bien que l'Association ait également dû enregistrer certaines démissions, le nombre de logements des coopératives affiliées à l'ASH a augmenté de 3019 unités, ce qui correspond à un taux remarquable de 2,5%. En ce qui concerne les coopératives d'habitation qui ont quitté l'ASH, il s'agit en majeure partie de coopératives fondées récemment, dissoutes parce qu'elles ne pouvaient réaliser aucun projet de construction. Malheureusement deux coopératives d'habitation ont dû être liquidées en raison de problèmes financiers. Avec ses 925 coopératives totalisant 121'925 logements, l'ASH est nettement la plus grande association et, en plus, la seule qui est active dans toute la Suisse. (cf. tableau)

Logis Suisse SA, coopérative d'habitation d'utilité publique d'organisations

suisses, a célébré son 25ème anniversaire. Après avoir dirigé pendant presque 10 ans la société holding, Fritz Leuenberger a démissionné. Son successeur est Philippe Funk, Dättwil. Le conseil d'administration a été réduit et réorganisé. Rodolfo Keller, Effretikon, en sa qualité de délégué, est chargé de regrouper et, si nécessaire, d'assainir financièrement les succursales régionales en Suisse allemande.

### 1.2 Les sections

Les sections ont dû s'occuper intensément de questions fiscales. Alors qu'en règle générale, les autorités cantonales ne se préoccupaient guère des problèmes financiers des coopératives d'habitation, les instances fiscales ont regardé de près les coopératives bénéficiant d'une substance saine. Ainsi, le canton d'Argovie n'admet pas que les attributions au fonds de rénovation soient considérées comme des réserves et, dans ce domaine, recommande une certaine "retenue". Ainsi, les coopératives d'habitation argoviennes ont plus de peine à réaliser une politique de rénovation prudente et favorable à leurs membres. Les comités des sections de Suisse orientale, de Suisse centrale et de la région nord-ouest ont eux aussi dû s'occuper de questions liées à la fiscalité. Dans le canton de Lucerne, l'administration fiscale a commencé, sur la base d'une prise de position incompréhensible et non coordonnée d'une autre association de coopératives, à taxer des coopératives d'habitation traditionnelles sur les valeurs locatives. Dans le canton de Berne, des coopérateurs, soutenus par la section, se sont

engagés notamment en faveur de l'annulation de l'obligation d'établir des décomptes de chauffage individuels dans les vieux bâtiments. En novembre, le Grand Conseil a adopté avec une grande majorité une initiative parlementaire allant dans ce sens. Des efforts similaires ont été consentis par la section de Suisse orientale dans les cantons de Saint-Gall et de Thurgovie.

La majorité des sections a organisé des manifestations d'information destinées à leurs membres; les sections Suisse orientale, Suisse centrale, Suisse nord-ouest et Zurich ont par ailleurs proposé des cours. Les rencontres régulières des présidents et présidentes des coopératives d'habitation ont suscité un grand intérêt. Ainsi, elles se sont transformées en véritable plate-forme pour l'échange d'expériences.

Etant donné que dans le canton de Tessin, plus aucune activité n'est enregistrée depuis longtemps en matière de construction de logements d'utilité publique, la Sezione Ticino a suspendu ses activités. Les affaires courantes sont assumées par le secrétariat à Zurich, en collaboration avec des personnalités tessinoises.

Lors de son assemblée générale, la section romande a adopté les nouveaux statuts qui avaient été modifiés la dernière fois en 1993, suite à la révision des statuts de l'ASH. Compte tenu des expériences pratiques faites entre-temps, une nouvelle révision s'avérait indispensable. En plus de quelques modifications mineures, le nombre de membres du comité a été réduit de 21 à 15, auxquels s'ajoutent

Année	1997		1998	
	Coopératives*	Logements	Coopératives*	Logements
Argovie	37	3844	38	3880
Berne-Soleure	129	15573	131	16458
Suisse nord-ouest	156	13276	164	13316
Suisse centrale	34	3857	34	3999
Romande	169	15758	160	15739
Schaffhouse	16	2036	16	2094
Suisse orientale	128	7121	125	7301
Ticino	5	695	5	695
Winterthour	36	5294	36	5434
Zurich	209	51452	216	53009
<b>Total</b>	<b>919</b>	<b>118906</b>	<b>925</b>	<b>121'925</b>

\* Coopératives, y compris autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique

les représentants des cantons. Cette réduction a été proposée dans le but d'améliorer l'efficacité et pour des raisons financières. En même temps, il est assuré que les petites coopératives sont représentées au comité de manière appropriée. Par ailleurs, la section romande s'est occupée des nouvelles exigences quant à la base de capital propre des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et a élaboré un bail à loyer type. Depuis le 1er janvier 1998, le secrétariat peut compter sur la collaboration de Brigitte Dutli qui est mandatée par l'ASH pour le traitement des cas problématiques.

La section de Zurich s'est fixée comme objectif de mieux mettre en réseau les coopératives d'habitation dans les différents quartiers de la ville. L'idée est née au printemps 1997, lorsque le "Stadtforum" avait informé les coopératives d'habitation des quartiers 4 et 5 sur les questions d'actualité du développement urbain et sur le rôle des coopératives d'habitation dans la revalorisation de l'espace habitable dans le quartier. Le réseau des coopératives 4/5 s'est réuni l'année dernière pour discuter des mesures permettant de créer un cadre de vie attrayant et évitant ainsi le départ de familles. À long terme, on espère aboutir à une meilleure mixité dans un quartier qui est marqué par le commerce du sexe et le trafic de drogues et qui souffre par ailleurs d'un important trafic automobile. Au cours de l'année, le deuxième réseau a pu être mis en place dont l'objectif consiste à rapprocher les coopératives des quartiers Altstetten et Albisrieden.

En collaboration avec une coopérative d'habitation, la section de Zurich a créé un service de conseils sociaux destiné à leurs membres, service auquel les coopératives peuvent faire appel en cas de problèmes ou conflits. Le Comité de l'Association a décidé de soutenir cette nouvelle prestation de service par une contribution du Fonds Arc-en-ciel. En automne, la section de Zurich a organisé une visite de plusieurs ensembles d'habitations coopératives à Uster.

## 2. PRESTATIONS DE SERVICE

### 2.1 Service de consultation

Le Service de consultations de l'ASH, ainsi que les services qui y sont liés ont été sollicités quelque 750 fois en 1998. Il en résulte un total de plus de 900 heures de consultation, dont les honoraires s'élèvent à quelque 130'000 francs; l'augmentation par rapport à l'année précédente est significative. Par ailleurs, la tendance qui s'était déjà dessinée en 1997, s'est confirmée: actuellement, le nombre de

demandes de personnes intéressées à fonder une coopérative d'habitation est faible. Par contre, quelques coopératives confrontées à des problèmes financiers ont parfois nécessité des assainissements pour lesquels beaucoup de temps a été investi. Seulement une partie des prestations a été facturée au Service de consultations. En effet, de nombreuses coopératives d'habitation confrontées à des difficultés étant des bénéficiaires de prêts du Fonds de roulement, le solde des dépenses liées aux consultations a été considéré comme prestation de service de l'Administration des fonds.

Le Service juridique de l'ASH a été nettement plus souvent sollicité en 1998. Avec 360 heures, il est le service de l'ASH auquel il est fait appel le plus souvent. Toutefois, 227 heures - donc la majeure partie - ont été facturées aux clients qui étaient quasiment tous membres de l'ASH. Il a été tenu compte de la situation financière des mandants, et le taux des honoraires a été fixé en conséquence.

Les Services de consultation dans la région de Bâle se sont une nouvelle fois occupés de questions de personnes intéressées à fonder une coopérative d'habitation dans le but d'acquérir leur maison d'habitation. Par ailleurs, les services de consultation en Suisse alémanique ont été sollicités notamment pour clarifier des questions du domaine administratif et du droit de bail. Compte tenu de la situation conjoncturelle, les consultations concernant la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ont enregistré une nette diminution. Il en va de même en Suisse romande. Par contre, là aussi le service de consultation a plus fréquemment traité des questions de coopératives d'habitation qui risquent d'être confrontées à des difficultés financières. Le contexte économique difficile dans lequel doivent s'affirmer les coopératives d'habitation en Suisse romande rend la gestion immobilière plus difficile. C'est la raison pour laquelle un grand nombre d'entre elles ont pris contact avec le Service de consultation à Lausanne.

### 2.2 Service juridique

Une nouvelle fois cette année, c'étaient les conseils donnés aux membres qui constituaient le point fort du Service juridique; ce type de consultations correspond apparemment à un grand besoin des membres. Le nombre de consultations par téléphone a nettement augmenté (1998: 276, 1997: 160), tandis que les questions écrites ont légèrement diminué en nombre (1998: 80, 1997: 84), mais pas en ce qui concerne les heures qui y avaient été consacrées. Par ailleurs,

le Service juridique s'est occupé de manière approfondie de 8 cas: il a représenté des coopératives d'habitation dans des procédures devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers, lorsqu'il s'agissait de questions spécifiques aux coopératives, p. ex. de la question concernant l'application du droit de bail aux coopératives (art. 253 b, al. 2 CO), resp. de l'application des dispositions statutaires concernant le calcul du loyer. Les consultations consacrées à la révision totale des statuts constituent toujours le point fort parmi les thèmes touchant au droit des coopératives. La responsable du Service juridique participe dès lors souvent aux assemblées générales lors desquelles la révision totale est décidée. Ainsi, elle peut répondre directement aux questions des membres, ce que ces derniers apprécient fortement. Les questions en rapport avec la conclusion et l'application de contrats de droit de superficie soumises au Service juridique sont de plus en plus nombreuses, de même que les questions du droit du travail lorsque des problèmes surgissent avec les concierges et autres employés des coopératives. En matière de droit de bail, ce sont les résiliations en raison du non-paiement du loyer et du non-respect de l'obligation d'utiliser l'habitation avec soin et de faire égard aux voisins qui constituaient le point fort.

Le Service juridique a collaboré de manière déterminante à l'élaboration du nouveau contrat de prêt du Fonds de roulement et du mandat de prestations avec l'Office fédéral du logement. Pour la section de Zurich, il a participé aux négociations concernant la représentation de l'ASH dans la commission de conciliation et le tribunal des baux et loyers. Ces négociations n'ont cependant pas encore abouti. Par ailleurs, il a participé à l'élaboration d'un projet concernant le contrat-cadre négocié actuellement avec l'Association des locataires de Zurich.

Comme par le passé, la rubrique "Recht" (droit) a paru chaque mois dans la revue "Wohnen". Les points forts étaient cette année le droit des coopératives (affiliation, augmentation du capital, etc.) ainsi que les questions de financement (caisse de dépôts des coopératives d'habitation, avoirs provenant de la caisse de pension versés comme capital social). Dans la revue spécialisée "Mietrechtspraxis" (pratique du droit du bail) est paru un article de la responsable du Service juridique, consacré au thème de la signature sur les formules de notification d'augmentation de loyer et autres modifications du contrat de bail.

*Suite page 28*

Elle a par ailleurs participé à 11 cours, dont 2 avaient été organisés pour la première fois.

### 2.3 COURS

Quelque 400 personnes ont participé aux 20 cours de perfectionnement organisés par l'ASH au cours de l'année. Le besoin d'offres visant une plus grande professionnalisation dans le domaine des finances et de l'administration est très grand.

L'offre de perfectionnement de l'ASH en 1998 peut être divisée en six groupes de thèmes:

Finances et administration: management des loyers, calculs des flux de fonds, meilleure gestion des placements, indicateurs financiers.

Organisation et communication: le concierge, le maillon entre le bailleur et les locataires, diriger efficacement des séances.

Construction et technique: visite à Uster (section de Zurich).

Droit et fondation d'une coopérative: état des lieux des logements, l'organisation de la coopérative d'habitation, Internet pour les coopératives d'habitation, module pour la gestion immobilière de la Ville de Zurich, perfectionnement pour dirigeants.

Formation de la personnalité et compétence sociale: résister à la pression croissante, gérer les conflits.

Diverses manifestations: (y compris les offres des sections).

Le cours "Etat des lieux des logements" qui enregistre toujours un grand succès a pu être développé en modules et vendu à la gérance immobilière de la Ville de Zurich. Pour soutenir les nouveaux utilisateurs d'Internet, deux cours ont eu lieu respectivement à Bâle et à Zurich. Des thèmes tels que "Calcul des flux de fonds" et "Indicateurs financiers" ont été intégrés pour la première fois au programme et seront approfondis à l'avenir. En effet, il s'agit d'aspects qui devront être appliqués dans tous les cas.

Le séminaire de formation de deux jours destiné aux directeurs/directrices a été consacré au thème "Die Genossenschaft im Spannungsfeld von Vermietungspolitik, Vermietungspraxis und Mietrecht" (la coopérative entre sa politique de location, sa pratique et le droit du bail).

Malgré les moyens financiers limités, les responsables des cours souhaitent offrir des manifestations toujours plus intenses et de meilleure qualité afin de garantir un perfectionnement efficace. Dans ce domaine aussi, la priorité doit être accordée à la qualité et non pas à la quantité. Ainsi, le nombre maximum de participants - sciemment limité - a été atteint par presque tous les

cours. Le nombre moyen de participants s'élevait à 20 personnes. L'offre est essentiellement axée sur des sujets précis et adaptée aux exigences spécifiques des coopératives. Les orateurs ont des connaissances approfondies de la matière et les thèmes sont choisis en fonction des besoins et des spécialistes disponibles.

### 2.4 Imprimés

Un nouvel aide-mémoire est paru sous le titre "La caisse de dépôts de la coopérative d'habitation". L'ASH a décidé de publier cet aide-mémoire, car de très nombreuses questions sont posées à ce sujet à notre service juridique. Il explique en détail la signification juridique de la caisse de dépôts et contient en annexe un règlement type. Par ailleurs, un contrat de prêt type pour membres a été intégré dans la série des aide-mémoires de l'ASH. Un autre aide-mémoire est paru sous le titre "La rémunération des membres du comité dans la déclaration fiscale". Les deux aide-mémoires sont disponibles en français et en allemand.

Le bail à loyer édité par la section de Zurich pour les garages souterrains a été remplacé par un nouveau bail à loyer qui peut être utilisé tant pour les garages que pour les parkings couverts et les places de parc extérieures.

La formule utilisée lors de l'état des lieux a été mise à jour. On peut obtenir désormais un accord d'indemnisation séparé dans lequel sont relevés les défauts dont la réparation doit être prise en charge par les locataires quittant le logement. Dans ce contexte, l'aide-mémoire consacré à l'utilisation de la formule de l'état des lieux a été modifié. Il en va de même des aide-mémoires "Les hausses de loyers" et "Financer la construction de logements à un taux d'intérêt favorable grâce à des quotes-parts d'emprunts de la Centrale d'émission CCL", ainsi que le "Règlement sur le paiement de parts sociales au moyen de la prévoyance professionnelle". La révision complète en allemand des statuts-types entreprise l'année précédente a

été suivie en 1998 par la version française.

Parmi les imprimés à disposition de nos membres, l'"Etat des lieux" a été demandé le plus souvent, suivi des différents baux à loyer. Les statuts-types sont toujours commandés très souvent, toutefois pas par des personnes intéressées à fonder une coopérative, mais par des coopératives existantes s'occupant de la révision de leurs statuts.

## 3. PRET DES FONDS, AIDES AU FINANCEMENT

### 3.1 Fonds de roulement

Les contrats de prêt existant entre la Confédération et l'ASH concernant le Fonds de roulement ont été remplacés au cours de l'année par un nouveau contrat complet. Il est entré en vigueur début 1999. Les négociations avec l'Office fédéral concernant le nouveau contrat se sont déroulées dans un excellent climat. Le sujet étant extrêmement complexe, elles ont cependant nécessité beaucoup de temps. Pour finir, il était possible de remplir les charges des différents offices fédéraux sans toutefois renoncer à trop de caractéristiques du Fonds avec ces 75 ans d'expérience. Une des nouveautés du contrat est le fait que l'ASH ne peut plus disposer librement de la marge d'intérêts; en lieu et place, il ne lui est attribué plus qu'un montant fixé préalablement dans le mandat de prestations. D'autre part, l'ASH n'est plus responsable vis-à-vis de la Confédération du remboursement des prêts accordés à ses membres, à moins qu'elle n'ait pas apporté le soin nécessaire lors de l'attribution. Ainsi, il n'est plus nécessaire de constituer, dans les comptes du Fonds, des réserves pour les risques, pour lesquelles l'ASH avait utilisé une grande partie de la marge dont elle bénéficiait. Un important sujet de discussion constituait le mandat de prestations. C'est une pratique nouvelle tant pour l'Office fédéral du logement que pour l'ASH. La solution trouvée pour les années 1999 et 2000 paraît satisfaisante pour les deux parties. Ces

Tableau 1

### Prêts accordés par le Fonds de roulement, 1998

Prêt destiné à	Nombre de prêts	Montants des prêts	Part en pour-cent	Nombre appts
<b>Nlles constructions</b>	14	6 342 000	52.10%	379
<b>Rénovations</b>	9	4 630 000	38.04%	403
<b>Achats immeubles</b>	3	700 000	5.75%	35
<b>Achats terrains</b>	1	500 000	4.11%	0
<b>Total</b>	27	12 172 000	100.00%	817

dernières étaient toutefois conscientes que certaines questions ne pourraient être résolues qu'au cours de la réalisation du mandat.

Le traitement des cas de crise est devenu une tâche importante en rapport avec la gestion du Fonds. En Suisse romande, une collaboratrice de l'Association s'occupe spécialement du soutien des coopératives d'habitation confrontées à des problèmes financiers. Grâce à son engagement, un maître d'ouvrage d'utilité publique d'une certaine importance a pu éviter la faillite. En Suisse alémanique, le trésorier et le Secrétariat ont traité ensemble ces cas de crise. Une importante nouveauté a été introduite dans le domaine de l'administration du Fonds. Le Secrétariat établit désormais lui-même les décomptes et les factures concernant les intérêts débiteurs et les amortissements des prêts du Fonds. Les nouveaux moyens informatiques ont permis d'accomplir de manière interne cette tâche qui avait précédemment été confiée à une banque.

Le nombre de demandes de prêts était légèrement inférieur par rapport à l'année précédente. Au total 27 prêts ont été accordés (35 l'année dernière) dont le montant total s'élève à Fr. 12'172'000.--. Ces prêts ont déclenché un chiffre d'affaires de 209 mio. de francs dans le secteur de la construction. L'utilisation des prêts ressort du tableau no 1. Deux demandes de prêts ont été refusées. Le nombre de prêts actuellement en cours a augmenté de 308 à 326. Au jour déterminant du bilan, le montant total s'est élevé à Fr. 110'708'342.--. Quelque 21,8 mio. de francs ont été payés, alors qu'environ 13,8 mio. ont été remboursés. Par ailleurs, des prêts d'un montant total de Fr. 907'500.-- ont dû être passés par pertes et profits. Le compte de réserves a été attribué d'un montant de Fr. 1'095'820.25. Il est de plus en plus souvent nécessaire d'accorder des prêts sans intérêts aux coopératives confrontées à des problèmes financiers. Le taux d'intérêt selon règlement s'élevait dès le 1.1.1998 à 3,25%, et dès le 1.7.1998 il a été réduit à 3,00%. Les rectifications de la valeur du patrimoine financier sont décrites au chapitre "Bilan". Afin que l'ASH dispose des moyens nécessaires pour les cas à assainir, l'Office fédéral du logement a une nouvelle fois renoncé aux intérêts sur le prêt de la Confédération.

### 3.2 Fonds de solidarité

Personne n'aurait attendu que 1998 serait l'année record des versements bénévoles au Fonds de solidarité. 452 coopératives ont versé au total Fr. 647'882.70. Encore jamais dans l'histoire du Fonds de solidarité, un si grand nombre de coopératives y a

Tableau 2

### Prêts accordés par le Fonds de solidarité, 1998

Prêt destiné à	Nombre de prêts	Montants des prêts	Part en pour-cent	Nombre appts
<b>Nlles constructions</b>	2	1 040 000	25.77%	27
<b>Rénovations</b>	6	2 855 000	70.76%	387
<b>Achats immeubles</b>	1	140 000	3.47%	7
<b>Total</b>	9	4 035 000	100.00%	421

participé; le montant récolté constitue également un record. En raison de la pratique restrictive des banques, le Fonds de solidarité reste une source de financement indispensable. En 1998, des prêts d'un montant total de quelque 4,04 mio. de francs ont été accordés; environ 1,76 mio. de francs ont été remboursés. Fin 1998, le montant total des prêts accordés s'élevait à Fr. 16'110'600.--.

### 3.3 Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH

La Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH a une nouvelle fois accordé plusieurs cautionnements pour des hypothèques en deuxième rang. Afin d'élargir son activité de plus en plus au-delà des frontières du canton de Zurich, une discussion importante pour l'avenir a eu lieu avec la direction de la Banque cantonale bâloise.

### 3.4 Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

Sous la direction de son Président, Rolf Engler, Appenzell, la Centrale d'émission a été entièrement réorganisée. Elle dispose maintenant d'un secrétariat professionnel à Olten, dirigé par Guido Gervasoni. Le comité a été réduit, Hubert Graetzer, Onex, représente désormais la Suisse romande. Hans Metz, Trésorier de l'ASH, a démissionné pour la fin de l'année de l'état major de crise de la CCL en raison de son âge. Pour la première fois, il a été procédé au rating de tous les maîtres d'ouvrage ayant bénéficié de quotes-parts d'emprunt.

Par l'emprunt no 13, la CCL a prouvé, à la fin de l'automne, qu'elle avait regagné sa force. Au total 30 maîtres d'ouvrage ont emprunté sur le marché des capitaux un montant total de 147,9 mio. de francs à des conditions très avantageuses. A la fin de l'année, le montant total prêté par la CCL s'est élevé à 1,27 mia. de francs. De ce montant considérable, pas moins de 961 mio. de francs (76%) avaient été prêtés à des membres de l'ASH. D'autre part, des centaines de membres de l'Association n'ont encore jamais sollicité un financement de la CCL.

Suite du rapport dans le prochain numéro

### Chapeau M. Meizoz!

"La coopérative à Meizoz", c'est ainsi que les Lausannois désignent familièrement la «Société Coopérative d'Habitation Lausanne» (SCHL).

C'est peu dire que Bernard Meizoz, président démissionnaire, s'est identifié à cette société pionnière dans le domaine du logement social.

Profondément respectueux des statuts de sa coopérative, il vient, après trente et un ans de présidence, de passer le témoin à Jean-François Thonney, jusqu'ici vice-président. Le riche bilan attaché à son activité à la tête de la SCHL a amené ses pairs à faire entorse à sa modestie et à lui décerner le titre de président d'honneur. Sous son impulsion la SCHL s'est développée et consolidée, au point de se retrouver en tête des coopératives d'habitation en Suisse et d'être citée en matière de gestion.

Membre actif du parti socialiste, tour à tour conseiller communal, député et, surtout conseiller national de 1971 à 1991, Bernard Meizoz a aussi attaché son nom à un engagement politique résolu pour une plus grande justice sociale. Tout naturellement, batailla ferme en faveur de la protection des locataires.

Il y a peu, Albert Tille, un expert, lui tressait des lauriers dans "Domaine public" (11.03.99): "La SCHL, soulignait-il, a su éviter les dérapages spéculatifs et peut se permettre aujourd'hui de dégager un bénéfice et de verser 5% d'intérêts sur son capital social. Elle maîtrise le niveau de ses loyers et ne compte aucun logement vacant".

Cette gestion exemplaire ne s'est pas faite au détriment du développement. Au contraire. Sous la présidence de Bernard Meizoz le nombre des appartements a passé de 988 à 1628, celui des coopérateurs de 2140 à 4921 et le bilan de la société a décuplé. Il convient d'ajouter à cela des initiatives prises en faveur du logement des handicapés, de l'habitat groupé et du recours à l'énergie solaire.

Bref, Bernard Meizoz a plus que mérité du mouvement coopératif. Chapeau et merci!

Jacques Stadelmann