

# Rapport annuel de l'ASH : association Suisse pour l'Habitat

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **73 (2001)**

Heft 4

PDF erstellt am: **14.09.2024**

## **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.

# RAPPORT ANNUEL DE L'ASH

## Association Suisse pour l'Habitat

**Association Suisse pour l'Habitat SVW/ASH/ASA**

**Organisation faîtière des coopératives de construction et d'habitation ainsi que d'habitats groupés d'utilité publique.**

**Plus de 120 000 logements, 900 coopératives membres.**

**Une association qui est depuis 80 ans au service de la construction de logements d'utilité publique.**

### INTRODUCTION

#### AVANT-PROPOS

Le logement est un véritable droit fondamental car tout homme doit posséder un chez soi qui corresponde à ses besoins. Mais il faut également que le loyer de ce logis soit supportable pour son occupant. C'est la raison pour laquelle un approvisionnement suffisant de la population en logements à loyers abordables constitue et demeure une cause prioritaire de notre société; surtout dans l'optique de la solidarité et de la paix sociale dans notre pays.

Sous cet angle, les coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique remplissent une tâche importante. L'aide et le soutien efficaces qu'ils fournissent à l'échelon local comme dans les sphères fédérales sont d'une importance évidente. Il convient donc de réserver un accueil très favorable à la position du Conseil fédéral qui a suivi les recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements et qui a soustrait l'aide fédérale au logement du paquet de la "Nouvelle péréquation financière". La Confédération conserve ainsi la responsabilité de la ligne stratégique ainsi que de certaines tâches et activités en matière d'encouragement à la construction de logements. Les détails doivent être réglés dans une nouvelle "Loi sur l'approvisionnement en logements", texte à l'élaboration duquel des experts de l'ASH ont également collaboré.

A propos de législation: durant l'année sous rapport, une révision

globale du droit de bail a été traitée par le Conseil national, qui a été la première Chambre saisie de cet objet; ce Conseil s'est également penché sur l'initiative populaire "Pour des loyers loyaux". Dite initiative n'a pas su réunir sur elle une majorité et, s'agissant de la révision du droit de bail, les partis de droite ont tout de même accédé à certains souhaits des bailleurs. Si la loi devait être acceptée telle quelle par le Conseil des Etats et le peuple, les loyers subiraient une hausse sensible sur le marché libre. Pour les coopératives et les autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, il a toutefois été possible – et ceci est très réjouissant – d'obtenir une réglementation spéciale. Celle-ci nous permet le maintien des loyers fondés exclusivement sur les coûts.

Une poussée imminente sur les prix des logements non subventionnés ainsi qu'un parc de logements vacants aussi réduit qu'il ne l'a plus été depuis longtemps, notamment dans les cités, renforceront largement la demande en logements à loyers modérés. Ainsi constate-t-on avec désagrément une aggravation d'un phénomène enregistré ces dernières années déjà: la part des logements de coopératives à l'ensemble de la production de logement a très sensiblement diminué. Si ceci peut être imputable au manque d'aide à la construction de logements, c'est par ailleurs un signal évident qu'il y a besoin d'agir en ce domaine, pour l'ASH comme pour ses sections. Les organes de dite association ont, durant l'année considérée dans ce rapport, vécu de grands changements au sein de

leur personnel. Ainsi, plus de la moitié des membres du comité de l'association sont nouveaux et il en va de même pour le comité directeur. Mais tous les nouveaux-venus ont très vite pris le rythme. Et s'il est possible que l'un ou l'autre d'entre eux abordent les choses par l'autre bout de la lorgnette, ils y mettent toutes leurs forces. Leurs efforts visent le but de notre association, autrement dit, il s'agit de promouvoir le logement sur un fondement d'utilité publique, fournir des aides financières et d'autres prestations ainsi que défendre efficacement dans le monde politique et la collectivité les intérêts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Tous ces nouveaux membres font preuve du même engagement que le comité précédent, placé pendant de longues années sous la direction avisée du très estimé président René Gay, hélas bien trop tôt disparu durant l'année sous examen. Au devant de la scène comme dans les coulisses, nombre de personnes se sont à nouveau engagées en 2000 pour l'ASH et la construction de logements d'utilité publique et de coopératives. Grâce à leurs connaissances, leurs capacités et leur travail, toutes ces personnes ont réussi à consolider et à développer dans le public l'image positive des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Un grand merci pour cela – et je vous invite à en découvrir davantage à ce sujet dans ce rapport annuel.

*Ruedi Aeschbacher,  
président de l'ASH*

## LOGEMENT: CONSTRUCTION ET MARCHÉ

Depuis 1994, la Suisse a enregistré chaque année une diminution du nombre de nouveaux logements. En 1999, ils étaient encore 33 100. Selon les indicateurs publiés, la production devrait atteindre en 2000 un niveau inférieur à 33 000 unités. La retenue manifestée par les investisseurs est quelque peu paradoxale si l'on considère le parc de logements vacants. Celui-ci s'est constamment réduit depuis 1998 et en 2000, la moyenne suisse de ceux-ci est tombée au-dessous de 1,5%. Par conséquent, l'offre excédentaire existant à l'époque a fortement régressé et, en lieu et place, une pénurie notable s'est déjà réinstallée, surtout dans les régions de Genève et de Zurich. La raréfaction de l'offre est aggravée par le recul marqué de l'activité de la construction dans le secteur des bâtiments locatifs, donc des logements typiquement voués à la location. Au demeurant, la production a réagi aux signaux du marché dans la mesure où toujours plus nombreux sont les logements plus vastes qui sont mis sur le marché. Ainsi, en 1999, les 5 pièces (et les villas) ont représenté pour la première fois la plus grande part, soit un tiers de la production alors que les 4 pièces suivaient en deuxième position seulement. Environ 31% des unités de logement en construction au début de l'an 2000 étaient des maisons conçues pour une seule famille.

La part des coopératives de construction à l'ensemble des logements nouvellement produits est extrêmement basse depuis quelques années. Les derniers chiffres précis portent sur l'année 1999. Cette année-là, 745 logements de coopératives ont été bâtis sur tout le territoire national, ce qui représentait 2,5% de la production totale. La majeure part de celle-ci revenait au canton de Zurich (297 logements, part de 4,6%). Puis suivait Lucerne avec 92 logements, pour une part de 2% seulement. Dans des cantons aussi révélateurs que Fribourg, Tessin, Neuchâtel et Genève, pas un seul nouveau logement de coopérative n'a été construit en 1999. Contrairement à ce qui s'était passé à des époques antérieures, les coopératives n'ont pas eu à cette occasion un comportement anticyclique. Au contraire, la réserve dont elles ont fait preuve a encore renforcé le recul pério-

dique de la production de logements. Cette attitude est certainement liée au manque de moyens affectés à l'encouragement à la construction de logements. Seuls quelques centaines de nouveaux logements locatifs ont bénéficié de telles aides publiques, mais dans une moindre mesure que les logements en propriété.

L'excédent de logements s'est affirmé le plus longtemps en Suisse orientale ainsi que dans la région sise entre le Jura et les Alpes bernoises; la part de logements vacants ou inutilisés a été la plus importante en Suisse orientale avec 2,2% et dans l'Espace Mittelland, ce taux était de 1,7%. S'agissant des cinq grandes agglomérations citadines, le nombre des logements vides représentait par contre 1% (Bâle) seulement ou même moins. Le moindre taux a été recensé à Zurich, avec 0,6%, alors que la plus grande régression a été enregistrée à Lausanne qui a passé de 2,2% en 1997 à 0,8% en 2000. Si partout l'on pouvait encore recenser quelques logements vacants et probablement non louables, le marché du logement était considéré complètement asséché à la fin de l'année, tant à Genève qu'à Zurich.

Les intérêts des hypothèques à taux variable, qui avaient atteint en été 1999 un niveau presque historiquement bas (par ex. la Banque cantonale zurichoise offrait un taux de 3,75%), ont été relevés au printemps 2000 déjà et, pour la plupart, une fois encore en automne de la même année (Banque cantonale zurichoise: d'abord 4% puis 4,5%). L'excédent de la demande s'amplifiant sur le marché, surtout pour des logements plus grands, et la hausse des coûts de financement d'autre part ont eu pour effet principal une augmentation sensible des loyers. Selon l'indice y afférent, cette majoration s'est chiffrée à 2,9% dans le délai d'un an, soit de novembre 1999 à 2000. Cette flambée a définitivement influencé l'indice des prix à la consommation qui a également réenregistré pour la première fois une hausse notable en l'an 2000, à raison de 1,5%. Comme il fallait s'y attendre, la tendance des prix pour des objets en location et en propriété s'est aussi manifestée à la hausse. Enfin, l'indice zurichois des coûts de la construction a, de son côté également, accusé un envol (de 3,8% environ).

## 1. PRESTATIONS DE SERVICE

### 1.1. SERVICE DE CONSULTATION

Durant l'année objet du présent compte-rendu, le service de consultation a été à même d'étendre ses activités sous la direction de Bruno Burri. Au total, ce sont plus de 2100 heures de consultation qui ont été accordées aux coopératives de construction en quête de conseils. L'année précédente, cette prestation se chiffrait à 1600 heures. Sur les 2100 heures réalisées en 2000, mille heures vont sous la rubrique "premières consultations" et 700 heures au chapitre des "aides en matière d'assainissement". Ces deux catégories ont été facturées à l'OFL en vertu d'un mandat de prestations. Enfin, 400 heures ont directement grevé le budget des bénéficiaires.

Depuis 1999, l'Office fédéral du logement OFL soutient les premières consultations par l'intermédiaire d'un mandat de prestations. Pour l'année en cours, des directives nouvelles ou complémentaires ont été données: l'OFL fournit son appui aux premières consultations à concurrence de quatre heures au plus par client et par an. En ce qui concerne le "controlling", un rapport éloquent et actuel est exigé. Le but principal du service de consultations spécialisées de l'ASH était par conséquent de satisfaire à ces exigences du mandat. En une deuxième étape, le comité de l'association a adapté en séance du 23 novembre 2000 le règlement dudit service aux nouveaux impératifs, à l'issue d'une procédure comportant plusieurs degrés.

Pour permettre l'établissement d'un rapport impeccable concernant les activités de conseil, une feuille d'enregistrement de conception nouvelle a été préparée à l'attention des conseillers. S'agissant de l'activité de conseil proprement dite, la tendance de l'année précédente s'est poursuivie. Ces consultations sont fournies en majeure partie par des collaborateurs du secrétariat et des sections. Des mandats importants ont été confiés à des tiers, en particulier pour des mesures d'assainissement en faveur de coopératives en mauvaise condition financière ou pour l'accompagnement de personnes intéressées à la fondation d'une coopérative. Les thèmes essentiels abordés durant les consultations peuvent être classés sommairement en trois groupes:

- Questions et problèmes émanant de ou portant sur des membres de coopératives: résiliation, exclusion, loyer, reprise de logements, droit de bail/droit des coopératives.

- Problèmes liés à l'organisation des coopératives: statuts, comité, assemblée générale, droit du travail, droit de la construction.

- Questions de financement: problèmes fiscaux, parts sociales, subventions.

## 1.2 SERVICE JURIDIQUE

Le service juridique a trouvé un collaborateur très qualifié en la personne de Ruedi Schoch, lic. en droit et avocat, si bien que les prestations de ce service, qui ont augmenté cette année encore, reposent maintenant sur les épaules de deux personnes.

Sous le chapitre conseil juridique, il a été répondu en 2000 à 340 demandes téléphoniques (année précédente: 261) et à 205 questions écrites (année antérieure: 114); les demandeurs font toujours plus fréquemment usage d'Internet à cet effet. Pour certaines coopératives, le service juridique est devenu le conseiller permanent et un lien de grande confiance s'est établi. Souvent, les questions dépassent le cadre juridique et touchent au domaine de la politique à suivre ou à des questions éthiques. Cette année encore, ledit service a accompagné la fusion de deux coopératives, une prestation qui sera de plus en plus demandée au cours de ces prochaines années. D'un autre côté, toujours plus nombreuses sont les consultations au profit d'intéressés désirant fonder une coopérative. Ruedi Schoch, qui suit une formation pour devenir médiateur économique, a servi d'intermédiaire à plus d'une reprise dans des conflits éclatant au sein de comités, etc. S'agissant du droit de bail, les points les plus importants sont comme auparavant les congés extraordinaires et la sortie anticipée du logement et, compte tenu de l'augmentation des taux hypothécaires, les augmentations et les contestations de loyers. Quant au droit des coopératives, il s'agit essentiellement de modifications de statuts. De son côté, le droit du travail apparaît de plus en plus souvent dans les questions posées.

Un point capital de l'activité du service juridique a été la défense des intérêts des coopératives dans le cadre de la révision en cours du

droit de bail. La proposition du Conseil fédéral aurait signifié la fin des loyers fondés sur les coûts. Le président Ruedi Aeschbacher a présenté à la Commission juridique du Conseil national des propositions de modification élaborées par le service juridique. Il a obtenu que le Conseil fédéral puisse édicter des dispositions spéciales pour les coopératives de construction. Dans la salle des pas perdus du Palais fédéral, Salome Zimmermann n'a pas ménagé ses efforts durant les débats du Conseil national pour défendre les intérêts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi qu'un droit de bail à caractère social. Les propositions de Ruedi Aeschbacher ont été décrites par la "Neue Zürcher Zeitung" comme des "solutions de Salomon". Maintenant, il faut encore que le projet passe le cap du Conseil des États et de la procédure d'élimination des divergences entre les deux conseils. Le service juridique a fourni un travail considérable pour la conception de la nouvelle assurance responsabilité civile des organes des membres de l'ASH, et spécialement pour la mise au point d'un contrat-cadre et de conditions d'assurances.

La rubrique de conseils intitulée "Droit" a continué à paraître chaque mois dans la revue "wohnen" et, désormais dans un espace un peu plus large, sous la rubrique "En bref". Au chapitre de la formation, un nouveau cours a été donné au printemps sur le sujet de la révision totale des statuts. Les cours portant sur le droit de bail et sur la reprise de logements ont été élaborés. En septembre a eu lieu à Granges, en collaboration avec l'Office fédéral du logement et des associations de locataires, un cours traitant du droit de bail en rapport avec la LCAP.

## 1.3 PERFECTIONNEMENT

Il est de notoriété publique que le comportement en matière de consommation et de marché devient plus hybride et moins prévisible à l'échelle mondiale. Mais qu'un tel comportement gagne aussi la "consommation dans le domaine de la formation" peut susciter un certain étonnement. Ce qui l'an dernier était encore "hip" est déjà "hop" l'année suivante. Ainsi est-il difficile, même pour Karin Weiss, la responsable du perfectionnement à l'ASH, d'affirmer à l'avance quelles seront les offres qui seront des "hits", voire des "flops" en la matière.

Quelques 480 membres de l'ASH ont pris part aux 21 manifestations de perfectionnement organisées. Le nombre sans cesse croissant des participants confirme que les membres sont toujours plus disposés à suivre une formation continue.

A cet égard, la visite qui a suivi la séance plénière du congrès de mai 2000 a rencontré un succès remarquable. L'après-midi, les participants ont pu se rendre en bus sur le site de deux groupes d'immeubles relativement récents de coopératives d'habitation zurichoises. Ils ont découvert la "Probstei" de la coopérative "Süd-Ost" ainsi que le lotissement "Am Wasser", réalisé par la coopérative d'habitation "Eigengrund". De nombreux visiteurs étrangers à la ville ont été enthousiasmés par l'activité des coopératives zurichoises en matière de construction.

L'information organisée à Granges sur le sujet "Anwendung und Zukunft des WEG" (Application et futur de la LCAP) a également suscité de l'intérêt. Cette manifestation a été conçue en collaboration avec les représentants de l'association des locataires et de l'Office fédéral du logement. Une de ses caractéristiques résidait dans le caractère très mélangé de l'assistance. C'est ainsi qu'un tiers des participants étaient des membres des associations ASCP et ACR.

Même le forum "Mut für neue Wohnformen nach der Pensionierung" (Ayons le courage de promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour l'âge de la retraite) a fait quelque peu avancer les choses, ce qui réjouit beaucoup la direction du perfectionnement. En effet, des contacts ont été établis, qui se ramifient jusqu'au service d'aide de la section zurichoise et qui ont des répercussions sur l'offre en manifestations de la "Bolderhaus" à Männedorf et dans divers centres communautaires.

Fait étonnant, la dernière des manifestations en rapport avec les séries d'articles "Milizsystem: Vorstände ohne Nachwuchs?" (Système de la milice: comités sans relève?) n'a finalement pas eu lieu faute d'intérêt suffisant; et ce en dépit d'un programme intéressant et d'une série d'articles en quatre parties parus dans la revue "wohnen". On ne saurait dire si la forte demande enregistrée au départ pour ce thème s'est dissipée entre-temps ou si c'est la politique de l'autruche qui a soudain prévalu.

**Prêts accordés du Fonds de Roulement, 2000**

Prêts destinés à	Nombre de prêts	Total des prêts	Part en %	Nombre d'appartements
Constructions nouvelles	14	7'969'000.00	35.75%	422
Rénovations	17	10'062'000.00	45.14%	1'933
Achat immeubles existants	3	660'000.00	2.96%	36
Prêts d'assainissement	4	3'601'000.00	16.15%	0 (existant)
<b>Totaux</b>	<b>38</b>	<b>22'292'000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2'391</b>

La direction du perfectionnement s'efforce d'offrir, en collaboration avec d'autres institutions, des thèmes importants et certains d'entre eux sont certainement désagréables; mais nous le faisons même si "besoin" et "nécessité" ne coïncident pas toujours. Nous nous en tenons à cette ligne.

**Thèmes traités et participation**

Manifestations diverses  
 Nombre de participants  
 Formation de la personnalité /compétence sociale  
 Organisation/communication  
 Construction/technique  
 Finances/administration  
 Droit et constitution de coopératives

**1.4 INTERNET**

La décision stratégique de créer et gérer un site Internet a répondu à toutes les attentes. Les fréquences de visites du site de l'ASH présentent une courbe légèrement ascendante. En décembre 2000, la page d'accueil a été visitée 40 fois par jour en moyenne. Ce résultat a été obtenu même si le contenu actuel des pages ne correspond pas encore à toutes les idées et souhaits exprimés. Ce média "fébrile" exige après trois ans déjà une refonte totale du concept. L'idée d'offrir aux

membres de l'association des "portraits" (à titre de sous-domaines) n'a pas rencontré le succès escompté. Le grand intérêt manifesté initialement à la nouvelle offre de l'ASH n'a que rarement débouché sur la réalisation d'un portrait sur notre site; par contre, dans la majorité des cas, les coopératives ont créé leur propre site (domaine). Cette offre ne sera donc plus poussée à l'avenir.

La location de logements par l'intermédiaire de la "toile" continue à progresser. Les réactions aux objets qui y sont présentés dépassent parfois toutes les espérances. L'ASH continue à soigner ses liens de collaboration avec l'une des plus grandes places du marché suisse:

- [www.immopool.ch](http://www.immopool.ch) (alphaOne) ainsi qu'avec la plaque tournante de recherche et d'informations portant sur le marché des immeubles et du logement [www.immovista.ch](http://www.immovista.ch).

**1.5 IMPRIMES**

Best-seller depuis de nombreuses années dans l'offre de l'ASH, la brochure "Leitfaden - vom Leben in einer Baugenossenschaft" (Vivre dans une coopérative) a été

totalement remodelée. Il en est résulté une brochure à l'apparence moderne, riche en illustrations et en informations, qui a connu dès le début une grande popularité auprès des membres. La nouvelle offre convient parfaitement à une distribution à des personnes intéressées à une location, ou à titre d'annexe aux documents relatifs à la conclusion de contrats de bail.

**2. FONDS DE PRETS ET AUTRES AIDES AU FINANCEMENT****2.1 FONDS DE ROULEMENT**

Les demandes de prêts ont été plus nombreuses que l'année précédente. Au total, 38 requêtes (contre 30 l'année précédente) ont été agréées. Le montant global des prêts s'élève à 22'292'000 francs, qui ont permis l'investissement d'un montant de 437 millions dans le secteur de la construction. Le tableau ci-dessus montre comment ces sommes ont été utilisées. Cette année, une seule demande a été écartée. Le nombre de prêts en cours a passé de 325 à 346, qui représentent 114'567'883 francs au jour du bilan. Au total, 25,7 millions de francs ont été versés alors

**Prêts accordés du Fonds de solidarité, 2000**

Prêts destinés à	Nombre de prêts	Total des prêts	Part en %	Nombre d'appartements
Constructions nouvelles	2	660'000.00	16.84%	27
Rénovations	4	1'920'000.00	48.98%	237
Achat immeubles existants	4	1'340'000.00	34.18%	71
<b>Totaux</b>	<b>10</b>	<b>3'920'000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>335</b>

Bilan	au 31 décembre 2000		au 31 décembre 1999	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
<b>Fondation fonds de solidarité de l'ASH</b>				
<b>Actif</b>				
Liquidités	50'052.65		49'993.50	
Débitur ASH	2'675'799.50		4'174'373.75	
Débiteurs sur prêts	835'628.20		0.00	
Impôt anticipé	46.60		2.80	
Actifs transitoires	60'461.75		0.00	
<b>Total actif circulant</b>	<b>3'621'988.70</b>		<b>4'224'370.05</b>	
Prêts du Fonds de solidarité	21'867'200.00		20'034'450.00	
Provision ducroire	-800'000.00		-800'000.00	
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>21'067'200.00</b>		<b>19'234'450.00</b>	
<b>Passif</b>				
Passifs transitoires		2'459.60		3'000.00
<b>Fortune de la fondation</b>				
	2000	1999		
Capital en début d'exercice*	23'455'820.05	15'003'270.70		
Augmentation du capital	1'230'909.05	8'452'549.35		
<b>Total fortune de la fondation à la fin de l'année</b>		<b>24'688'729.10</b>		<b>23'455'820.05</b>
<b>Totaux</b>	<b>24'689'188.70</b>	<b>24'689'188.70</b>	<b>23'458'820.05</b>	<b>23'458'820.05</b>

\* y compris attribution capital Fondation fonds de solidarité de l'ASH en 1999

que 17,5 millions ont été remboursés. Par ailleurs, des prêts pour un montant total de 1'627'257 francs ont dû être amortis entièrement à la charge de la réserve. Durant l'année sous rapport, une somme de 1'334'000 francs a dû faire l'objet d'un prélèvement sur la réserve. Comme l'année précédente, l'intérêt est fixé, conformément au contrat de prêt passé avec la Confédération, à un taux arrêté par l'Office fédéral du logement. Il est inférieur d'un pour cent au taux moyen pour une nouvelle hypothèque en 1er rang (arrondi

vers le haut ou vers le bas au \_ % le plus près), publié par la Banque nationale pour le mois d'octobre de l'année précédente. En 2000, le taux d'intérêt des prêts s'élevait, selon le règlement, à 2,75%, et dès le 1er janvier 2001, il est passé à 3,5%.

## 2.2 FONDATION FONDS DE SOLIDARITE

La fondation a clôturé son premier exercice annuel complet avec succès. En l'an 2000, la fondation a accordé 97 prêts à des taux avan-

tageux pour une somme globale de 21.9 millions de francs. 11 nouveaux prêts ont été octroyés, qui représentent en tout 3,9 millions de francs. Entre autres, des moyens provenant du fonds a été affectée à la reconstruction d'une partie d'un groupe d'immeubles d'une coopérative au bord du lac de Genève, qui avait été détruit par un incendie. Avec 592'000 francs, les recettes sous forme de dons des coopératives ont presque atteint le niveau remarquable de l'année précédente. Le conseil de fondation, largement renouvelé après le décès de René Gay et le départ de Peter Gurtner et Hans Metz, a pour président Uwe Zahn de Bienne. Ledit comité s'est attaché à élaborer des lignes directrices ainsi qu'un règlement d'organisation.

## 2.3 COOPERATIVE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE CCH

L'institution de cautionnement des coopératives de logement a été doté d'un comité considérablement rajeuni, que préside Othmar Räbsamen, Zurich, en remplacement de Guido Brianti parti à la retraite. La demande en cautionnements pour des hypothèques de rang postérieur s'est maintenue et neuf nouveaux cautionnements ont été octroyés. Des entretiens ont eu lieu avec l'Office fédéral du logement au sujet de la poursuite des activités de la coopérative et de la collaboration sous le régime de la future loi fédérale sur la promotion du logement (LPL).

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janvier au 31 décembre 2000		1er janvier au 31 décembre 1999	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
<b>Fondation fonds de solidarité de l'ASH</b>				
Recettes intérêts sur prêts		573'066.15		536'680.30
Recettes intérêts s/cptes bancaires		122'273.85		92'688.60
Contributions volontaires		591'546.95		598'889.85
Intérêts débiteurs sur prêts	0.00		39'491.65	
Pertes d'intérêts	0.00		4'110.00	
Impôts	-62'502.20		49'788.00	
Dédommagement conseil de fondation	2'321.10		450.00	
Frais de constitution	69.80		123'231.45	
Frais d'administration	105'198.75		75'000.00	
Organe de contrôle	4'568.05		3'000.00	
Frais divers	2'965.80			
Fundraising	3'356.60			
Bénéfice reporté au bilan	1'230'909.05		933'187.65	
<b>Totaux</b>	<b>1'286'886.95</b>	<b>1'286'886.95</b>	<b>1'228'258.75</b>	<b>1'228'258.75</b>

## 2.4 CENTRALE D'EMISSION POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS CCL ET COOPERATIVE DE CAUTIONNEMENT HBW

La CCL a contracté deux emprunts de 113 et 141 millions sur le marché des capitaux durant l'année sous rapport, et elle a remboursé en temps voulu deux emprunts échus. Grâce aux nouveaux emprunts, environ 60 maîtres d'ouvrage intéressés ont obtenu des moyens de financement à long terme, à des conditions extrêmement favorables, autrement dit pendant 10 ans au taux de 4,6% et 4,4%, tous frais inclus. Les membres du comité CCL se sont penchés à l'occasion d'un workshop sur des questions fondamentales en matière de gestion des affaires, d'examen des demandes, de direction et de controlling. En particulier, la procédure d'examen des demandes de participation à un emprunt émanant des maîtres d'ouvrage a été modifiée. Cet examen est centralisé et confié au secrétariat à Olten. Francis Jacques, secrétaire de la section romande de l'ASH, a été nommé représentant officiel de la CCL en Suisse romande.

## 3. DEFENSE DES INTERETS DES COOPERATIVES

### 3.1 INTERVENTIONS IMPORTANTES ET PROCEDURES DE CONSULTATION

Le Conseil fédéral a décidé de retirer le domaine de l'encouragement à la construction de logements du paquet de la "Nouvelle péréquation financière" et de préparer séparément pour lui un nouveau régime. Ce faisant, il a permis de reprendre les recommandations de la commission fédérale pour la construction de logements, selon laquelle la Confédération doit conserver certaines tâches et activités dans ce secteur et ne pas perdre la direction stratégique. Plusieurs commissions, au sein desquelles des spécialistes de l'ASH collaborent, ont mis au point des contributions à une nouvelle "Wohnungsversorgungsgesetz" (loi sur la promotion du logement). Les journées du logement organisées à Granges par l'Office fédéral du logement ont donné aux coopératives une occasion bienvenue de connaître les grandes lignes de ce texte. Une rencontre des directeurs des plus grandes coopératives, organisée par l'ASH, a été elle aussi consa-

crée principalement à la nouvelle loi dont Peter Gurtner, directeur de l'OFL, a présenté les grands traits.

Alors que les jalons posés en vue du renouvellement de la politique du logement se sont révélés prometteurs, de "vieux boulets" ont continué à faire souci. L'OFL a concrétisé au début de l'année les "Mesures pour un assainissement des pertes et des risques de paiement liés à l'encouragement à la construction et à l'accession de la propriété de logements". Ces outils permettent à la Confédération d'octroyer de façon limitée des prêts à des taux d'intérêts avantageux aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique par l'intermédiaire des organisations faitières, prêts grâce auxquels ils peuvent rembourser à la banque des hypothèques dont les conditions sont défavorables. L'ASH a déjà eu l'occasion de mettre à disposition ses services en pareils cas. Cette aide est réservée à des maîtres d'ouvrage réellement dans la nécessité. Dans ce contexte, on s'entend normalement au fait que les avances LCAP, y compris intérêts et intérêts composés, doivent être remboursés.

En tant qu'association unique de la branche en Suisse, l'ASH a renoncé à prendre position dans le cadre d'une consultation sur l'imposition de la valeur locative. En principe, l'ASH ne peut trouver que peu de points positifs dans ce type d'imposition. Mais elle constate également que les locataires sont généralement moins bien lotis sur le plan fiscal que les propriétaires. De plus, les coopératives de logements d'utilité publique doivent constamment rester sur leurs gardes afin de ne pas devenir les victimes de changements de pratiques, par exemple en matière d'impôts minimaux prélevés sur des immeubles. En outre, certaines révisions de l'Administration fédérale des contributions ont créé quelques soucis à des coopératives de logements dans les cantons de Zurich et de Vaud. Un contrôle des décomptes de la TVA y a été entrepris. A cette occasion, il a été exigé que les coopératives versent la taxe sur la valeur ajoutée sur des positions qui n'y étaient pas assujetties jusqu'alors, comme les intérêts du crédit de construction. Si cette pratique – contre laquelle l'ASH se défendra si possible – devait faire école, elle entraînerait un renchérissement sensible des projets de construction des coopératives.

## 3.2 TRAVAIL DE RELATIONS PUBLIQUES

Une fois de plus, la conférence de presse d'octobre relative à la statistique des coûts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'est révélée un excellent "coup" médiatique. Hormis cela, l'ASH s'est adressée deux fois à la presse dans le cadre des débats sur le droit de bail. Par ailleurs, l'association a dû constater une fois encore que le thème de "l'habitation" ne parvient pas à faire la une des journaux en Suisse. Et lorsque c'est le cas, la position intermédiaire modérée du logement coopératif suscite moins d'intérêt que celles – extrêmes – de la corporation exclusivement composée de locataires (association des locataires) et de celles des propriétaires de logements (association de propriétaires fonciers).

A l'occasion de la nouvelle répartition des processus internes de l'ASH, le domaine des relations publiques fera l'objet d'une nouvelle réglementation et sera confiée à Bruno Burri, avec l'activité liée à l'information. La réorientation du travail de relations publiques prévoit également une conception visant davantage de coopération avec les sections.

## 4. REVUE WOHNEN

### 4.1 PUBLICATION ET REDACTION

L'année 2000 a été pour la revue wohnen une année de profonde mutation et de réorientation. Tout produit atteint tôt ou tard un certain degré de saturation. Tel est également le cas de la revue wohnen. Après de nombreuses années de croissance du chiffre d'affaires (réalisé sur les annonces), wohnen a dû enregistrer en 2000 une nette baisse de ces recettes.

Les raisons de ce changement sont multiples. Des clients fidèles depuis de nombreuses années ont donné une nouvelle orientation à leurs plans médias et n'ont plus conservé wohnen dans leur train de solutions comme ils l'avaient fait auparavant. Un pas que nous comprenons en partie du point de vue marketing mais que nous regrettons naturellement, car les coopératives demeurent des clients importants. Une autre raison de ce recul du chiffre d'affaires est certainement imputable au fait que la branche de la construction se porte à nouveau mieux dans son ensemble. Les carnets de commande sont pleins. Ceci étant,

plus d'un client aura pu se dire: "Pourquoi faire paraître des annonces alors que mon entreprise tourne de toutes façons à plein régime? Et je suis actuellement dans l'incapacité d'exécuter davantage de mandats dans le temps imparti tout en garantissant la qualité exigée." A première vue, cet argument est aussi convainquant. Mais pour une entreprise, il est important d'être présent à chaque phase de la conjoncture. Des années de vaches maigres réapparaîtront sans aucun doute. A ce moment-là précisément, il sera vital de ne pas avoir sombré entre-temps dans l'oubli.

Exprimé en chiffres, le taux des annonces a régressé de 17% environ à 665 000 francs. Cet effondrement a engendré dans l'ensemble une hausse des frais de production par rapport à l'année précédente. Même les mesures prises en toute urgence n'ont pas permis d'éviter que, pour la première fois depuis longtemps, wohnen boucle en 2000 son exercice sur une perte. La rédaction a produit au total 279 pages, ce qui représente 68% par rapport à l'intégralité de la revue. Les numéros de wohnen en l'an 2000 ont donc paru avec une part d'annonces quelque peu réduite en regard de l'année précédente (35%), soit 32%.

#### 4.2 PERSONNEL

Le 1er mars 2000, Daniel Krucker remplaçait le responsable des publications Bruno Burri qui, après le départ de Peter Brunner, avait dirigé une fois de plus à titre inté-

rimaire les affaires des publications et assume maintenant d'autres tâches au sein de l'association. La rédaction a été assurée comme l'année précédente par Mike Weibel et Dagmar Anderes. A la fin de l'année examinée, des changements importants sont intervenus dans le personnel: Mike Weibel, rédacteur en chef depuis de longues années de wohnen, réoriente sa carrière professionnelle. Quant à Dagmar Anderes, rédactrice de wohnen depuis 1998, elle a accepté un poste de responsable PR dans l'industrie. Nous remercions très chaleureusement ici Mike Weibel et Dagmar Anderes pour le travail fourni et leur souhaitons plein succès dans leurs nouvelles activités.

wohnen remercie tous ceux qui, une fois de plus, ont contribué l'année passée à la production mensuelle d'une revue. Nous aimerions citer notamment nos deux vendeurs d'annonces Johann WieLand et Aldo Rodesino, l'imprimerie gdz à Zurich ainsi que tous les collaborateurs indépendants.

#### 4.3 NOUVEAU LAYOUT

L'agence de publicité Brandl et Schärer, qui est responsable du nouveau layout de wohnen, a soutenu efficacement la rédaction lors de la réalisation du nouveau concept. Depuis mai 2000, wohnen paraît sous son nouvel habit. Grâce au franchissement de cette étape, wohnen affiche un visage moderne et au goût du jour. Grâce à sa ligne claire et aux titres des

rubriques qui ressortent bien sur le plan visuel, il a été possible de mieux guider le lecteur. Le nouveau layout permet également d'intégrer davantage d'images et de graphiques dans les rapports et les reportages.

Des rapports complexes ressortent souvent mieux par l'apport d'un certain graphisme que dans le carcan d'un texte détaillé. Et les images permettent de saisir d'un seul regard, fasciné et sans complaisance, le monde de la construction des logements.

Les réactions suscitées par le nouveau layout ont été positives dans leur immense majorité. Au début, il faut évidemment s'accoutumer aux changements. Mais tous les lecteurs ont certainement constaté que maintenant, il est possible de localiser bien plus aisément et rapidement les différents articles et sujets dans wohnen. Au fait, se souvient-on réellement de l'ancien layout?

### 5. VIE DE L'ASSOCIATION ET SECRETARIAT

#### 5.1 MEMBRES

En sa qualité de seule organisation faitière de la branche en Suisse, l'ASH a exclusivement réservé la qualité de membre actif aux coopératives et à d'autres maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Astrid Fischer, responsable du service des membres, a réorganisé la statistique y afférente. Pour l'année objet du présent rapport,

Année 2000

Nombre de logements par section

Section	Nombre de membres		Nombre de logements	
	1999	2000	1999	2000
Zürich	217	215	53 059	53 722
Suisse romande	160	155	15 938	15 892
Berne-Soleure	125	125	16 136	14 889
Suisse N.-Ouest	158	157	13 348	13 260
Suisse Est	121	119	6 696	7 314
Winterthour	36	38	5 531	5 621
Suisse Centrale	34	34	4 585	4 571
Argovie	38	40	3 974	4 044
Schaffhouse	17	16	2 094	1 358
<b>Total</b>	<b>906</b>	<b>899</b>	<b>121 361</b>	<b>120 661</b>

JB 2000



les chiffres ne remontent pas bien loin dans le temps; en effet, un certain nombre de maîtres d'ouvrages ont été retirés de la statistique parce qu'ils ne voyaient plus aucune chance de poursuivre une activité dans la construction, ou parce qu'ils ne pouvaient plus survivre en raison de difficultés économiques. Ce recul du nombre des membres n'a pas été totalement compensé par de nouvelles constitutions de coopératives et adhésions. Une coopérative d'habitation importante de la région de Berne a démissionné - temporairement espérons-le - de la section et par conséquent de l'association. En outre, la plus grande coopérative d'habitation de Schaffhouse s'est écartée de son but d'utilité publique (voir rapport de la section) et ne pouvait plus être tolérée en qualité de membre de l'association. Tout ceci a entraîné un net recul du parc de logements, qui n'a pas été compensé par la croissance réjouissante enregistrée malgré tout dans près de la moitié des sections. Ainsi, l'ASH a dû noter, pour la première fois depuis des décennies, une diminution du parc des logements, et ce à concurrence de 700 unités.

## 5.2 ORGANES DE L'ASSOCIATION ET SECTIONS

Le Congrès de l'ASH qui s'est tenu les 19 et 20 mai au Swisshôtel de Zurich-Oerlikon a été assombri par la grave maladie du président en partance, René Gay, qui a été dans l'impossibilité de prendre personnellement congé de l'assemblée. C'est Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement, qui a présenté de manière saisissante les grands mérites de René Gay. Josef Estermann, président de la ville, a transmis les vœux de bienvenue de la ville de Zurich. Puis les participants à l'assemblée générale ont tourné leur regard vers l'avenir, comme l'ont montré les votes qui ont suivi. **Ruedi Aeschbacher**, conseiller national de Zurich, a été élu au poste de nouveau président, et plus de la moitié des membres du comité de l'association sont nouveaux dans leur fonction. Le comité a désigné ensuite les membres du comité directeur de l'association.

Ce sont, aux côtés du président et du trésorier, **Jean-Pierre Kuster**, **Roger Dubuis**, Sion, à titre de vice-président ainsi que **Peter Schmid**, Zurich, **Werner Schnieper**, Lucerne, **Margrit Spörri**, Bâle et, de par sa fonction,

**Fritz Nigg**, directeur. Dieter Keller, jusqu'ici vice-président, et Hans Metz, trésorier jusqu'alors, ont pris congé sous une salve d'applaudissements chaleureux. L'amorce du congrès a pris la forme d'une journée officielle placée sous la devise "Coopératives d'habitation en mouvement", avec des exposés de Peter Gurtner et Fritz Nigg ainsi qu'un forum d'élection. Le point d'orgue fut l'exposé de l'écrivain P.M., qui a justifié avec insistance sa thèse: "L'avenir appartient à la ville".

L'apéritif servi pendant un "time-out" plus décontracté fit office de transition avec le banquet qui a été transformé par Haruls Party-service en un repas du soir placé sous le signe de la détente et de la convivialité. Pour finir, les participants au congrès ont visité samedi deux nouveaux ensembles résidentiels architectoniques qui constituent une référence en la matière.

Remerciements à l'attention du comité directeur en fonction jusqu'ici.

Tout le comité directeur de l'association ASH, à l'exception de son directeur qui en fait partie d'office, a été renouvelée en l'an 2000.

Après avoir dirigé l'association depuis 1989 en qualité de président, René Gay s'est retiré pour raison d'âge. Ses connaissances techniques très étendues mais surtout sa personnalité remarquable lui avaient permis d'assumer sa charge avec beaucoup de succès. Malheureusement, il décéda quelques semaines seulement après son départ à la retraite. Au sein du comité de l'association comme dans les coopératives d'habitation suisses, on a honoré le souvenir d'un promoteur efficace et d'un excellent ami.

Vice-président de l'association, Dieter Keller a pris sa retraite, lui qui exerçait cette fonction depuis 1989 également. Ses collègues ont appris avec satisfaction qu'il continuerait à faire partie du comité de l'association en tant que délégué de la ville de Zurich. Il incarne le savoir juridique au sein de cet organe et jouit d'une grande estime. Dieter Keller a repris durant l'année sous examen la fonction de président de la Fondation Fonds de solidarité qu'assumait jusqu'alors René Gay.

Pendant 25 ans, soit de 1975 à 2000, Hans Metz a exercé ses activités de trésorier et de membre du comité directeur de l'ASH. Durant cette période, il a contribué dans une large mesure au passage de

l'activité de milice à une gestion professionnelle des finances et des prêts au sein du secrétariat. Grâce à sa compétence technique et à son style empreint de camaraderie, il est devenu un conseiller très apprécié dans ce domaine. En outre, il siégea assez longtemps au sein de la commission des Fonds de l'association et en a défendu les propositions avec succès dans le comité.

Pour des raisons essentiellement professionnelles, Edith Gasser et Christian Caduff ont démissionné du comité directeur. Edith Gasser était le premier membre féminin de cet organe, qu'elle complétait de manière précieuse en tant que présidente de section engagée. Le statut professionnel de responsable du bureau cantonal d'information pour l'encouragement à la construction de logements à Zurich permettait à Christian Caduff d'assurer une collaboration parfaite au sein du comité directeur de l'association. Il s'est engagé pleinement en faveur de la construction d'habitations coopératives et a obtenu à cet égard une reconnaissance générale.

Le comité directeur de l'association qui a quitté la scène a exercé sa fonction pendant une période très exigeante et a ainsi réussi à faire progresser l'ASH. Les coopératives d'habitation suisses en remercient chaleureusement tous les membres de l'ancien comité directeur.

### 5.2.2 SECTION DE ZURICH

L'année 2000 a été marquée par une activité très intense. Les divers projets qui avaient été décidés moins d'une année auparavant ont atteint le stade de l'exécution ou de la terminaison.

- Du point de vue du personnel, un changement a été réalisé au secrétariat. Dieter Kurtz est désormais engagé à titre d'assistant du comité, avec une occupation à 50%.

- La promotion cantonale de la construction d'habitations est en profonde mutation. La forte influence exercée par les sections a permis de discuter - au lieu de supprimer purement et simplement ce service - de nouvelles formes de dite promotion (AG extraordinaire du 31 janvier, avec une résolution formulée par les coopératives).

- Pour l'information du public intéressé, l'ASH Zurich a publié un classeur réunissant des faits sur la

situation actuelle en matière d'encouragement à la construction d'habitations. Il a été possible de mettre à disposition des membres, sous forme d'impression séparée, la brochure "Faits et arguments".

- Le livre "Wegweisend wohnen" ((Un habitat riche en perspectives)) a été livré dans les délais et a reçu un écho positif de la part du monde professionnel. Cet ouvrage fournit une preuve des performances accomplies par les coopératives durant les 10 dernières années.

- Le service de promotion pour la construction de logements d'utilité publique a commencé son travail sous la direction de Markus Zimmermann et a notamment présenté un classeur de travail contenant des documents relatifs aux constructions exemplaires.

- La campagne de relations publiques et d'image placée sous la devise "Zàme besser wohnen" (Mieux habiter ensemble) a démarré et a suscité une réaction importante et presque ininterrompue au sein du public.

Plusieurs milliers d'intéressés ont demandé des informations par l'intermédiaire des coopératives, avant tout au sujet de l'offre de logements. Quant au plan interne, la campagne n'a pas permis un impact aussi marqué sur les membres individuels des sections. L'action, qui est financée par une hausse temporaire des cotisations, se poursuit jusqu'en juillet 2001.

- En septembre, l'ASH-ZH a lancé une initiative pour la protection de la population contre le bruit excessif de l'aviation. Ceci en coopération avec la "Hausverein" et l'association des locataires de Zurich. Pendant la période de récolte des signatures, les objectifs visés par l'initiative ont été totalement appuyés par un arrêt du Tribunal fédéral, à Lausanne.

- Fruit d'une collaboration entre l'Office fédéral du logement OFL, la ville et le canton de Zurich ainsi que l'Association Suisse pour l'Habitat, un mandat a été confié pour une étude de base. Celle-ci répond aux questions concernant les effets économiques et sociopolitiques de l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et de l'encouragement à la construction d'habitations.

- Les réseaux de coopératives 4/5 et 9 se sont réunis en tant que services permanents. Le réseau 12 a

suspendu son activité pour le moment. Les rencontres de présidents et directeurs de coopératives organisées par l'ASH ont toujours un taux de participation réjouissant.

#### 5.2.3 SECTION ARGOVIE

Le comité s'est réuni quatre fois. Un groupe de travail s'occupe d'une statistique des coûts calquée sur celle du canton d'Argovie. Ce groupe entend élaborer dès 2002 des données similaires à ce que présente le modèle de l'association dans son ensemble. La conférence des comités a visité en automne, dans le cadre d'une manifestation de formation, une installation coopérative de chauffage à bois déchiqueté.

#### 5.2.4 SECTION BERNE-SOLEURE

L'assemblée générale a élu un nouveau comité et a adopté des lignes directrices modernes. Max Brüllmann (Berne) remplace P.O. Fraefel qui a été président pendant de nombreuses années. Les autres membres du comité: Uwe Zahn (Bienne), Max Baumann (Olten), Rudolf Born (Bienne), Erich Eising (Bienne), Fritz Ramseier (Thoune), Andreas Saurer (Berne). Ont été nouvellement élus: Suzanne Vögeli-Gygax (Berne), Bernd Heider (Aegerten) et Ludwig Schmid (Berne). Durant sa première année de fonction, le comité a d'abord fait face à des problèmes de structure et a créé quatre départements permanents: Organisation, Information, Formation et Finances. Afin d'établir une plus grande proximité avec les membres, est également envisagée la création de bureaux d'information régionaux. A l'échelon politique, la section a contribué dans une large mesure à ce que le canton renonce, à titre d'obligation générale, à l'introduction du DIFC (Décompte individuel des frais de chauffage) dans les constructions anciennes.

#### 5.2.5 SECTION SUISSE ORIENTALE

Le comité s'est engagé dans tous les cantons du rayon délimitant cette section pour que l'obligation du DIFC pour les constructions anciennes soit biffée de la loi sur l'énergie et il a déjà rencontré quelques succès. Dans la ville de St-Gall, la section a œuvré pour le maintien d'un crédit-cadre de 12 millions voués à la conservation de logements à prix modérés, ce

qui a été approuvé par le peuple souverain. Sous la direction de Karl Litscher, le comité s'est réuni quatre fois et a notamment traité de questions de structures (discussion sur les lignes directrices). Karl Litscher a été élu en 1999 comme successeur de Hans Rohner, qui avait fait partie du comité pendant 30 ans et dont les succès en 25 ans de présidence ne se comptent plus.

Daniela Weber continue à assurer le secrétariat à temps partiel.

#### 5.2.6 SECTION DE SUISSE CENTRALE

L'assemblée générale a élu Werner Schnieper comme nouveau président de la section. Il succède ainsi à Edith Gasser, qui a présidé cette section pendant de longues années. Durant l'année de ce rapport, la section a réalisé une enquête auprès de tous ses membres pour découvrir de nouvelles formes possibles de collaboration. Les résultats ont été présentés lors d'une conférence des présidents et évalués. Hormis une attention plus poussée sur les contacts et l'information tournés vers l'intérieur, la section désire en particulier une coopération plus complète avec les deux autres associations de coopératives de la Suisse centrale.

#### 5.2.7 SECTION WINTERTHOUR

Hormis l'assemblée générale, la section organise régulièrement une visite d'un projet de construction exemplaire (WG Talgut) ainsi qu'une conférence des présidents avec un exposé sur un sujet spécialisé.

#### 5.2.8 SECTION SCHAFFHOUSE

L'événement le plus important a été l'étonnante transformation en une société anonyme d'une coopérative de construction du groupe Coop, sans cesse soutenue financièrement par l'ASH, la Coopérative Immobilière Schaffhausen IGS. L'abandon regrettable de l'orientation d'utilité publique de la part de la nouvelle société a rendu impossible le maintien pour elle de la qualité de membre de l'ASH et l'actuelle société anonyme a remboursé les prêts du Fonds. La section perd ainsi un membre important.

#### 5.2.9 SECTION DU NORD-OUEST

Un changement de personnel a eu lieu au sein du secrétariat de la

section. Katharina Riederer a remplacé Lydia Ryf en juin, avec un poste à 80%. Elle officie en qualité de responsable du secrétariat et à titre d'assistante de la présidente de la section. Lors de l'assemblée générale, trois nouveaux membres du comité ont été élus: Doris Anliker (Binningen), Regula Althaus (Bâle) et Georges Guye (Bâle). Comme jusqu'à présent, la section du Nord-Ouest est la seule à offrir à ses membres les services d'un bureau de révision et de fiduciaire. En automne a eu lieu une explication très suivie entre les directions de coopératives et l'autorité de conciliation de la ville de Bâle.

### 5.3 SECRETARIAT

La nouvelle direction élargie a poursuivi la réorganisation du secrétariat. Au courant de l'année, il a été possible, d'entente avec tous les intéressés, de l'achever provisoirement. De pures mesures organisationnelles ne suffisaient à vrai dire pas pour maîtriser la charge sans cesse croissante. C'est la raison pour laquelle l'équipe a été élargie. Sabrina Battiato est entrée en juin au secrétariat où elle s'occupe du secrétariat central. Ruedi Schoch, avocat, est venu renforcer le service juridique et en assume la direction avec l'avocate Salome Zimmermann. Bruno Burri a pris en charge le service "Information" nouvellement créé et, dans ce contexte, a démissionné de sa fonction de représentant du directeur. Monika Maurer est maintenant responsable des services centraux et de l'infrastructure.

Mis à part leur activité au sein du secrétariat, certains des collaborateurs qui y sont affectés assument des mandats exigeants. Brigitte Dutli est restée, même après son entrée au secrétariat, dans l'état-major de crise de la CCL, par contre elle a été remplacée par Salome Zimmermann au sein de la commission fédérale pour la construction de logements. Mme Zimmermann est également entrée dans le conseil d'administration de Logis Suisse SA en remplacement de Fritz Nigg qui a repris officiellement de son côté le secrétariat de la Fondation Fonds de solidarité. De plus, il continue à faire partie des comités des coopératives de cautionnement hypothécaire CCH et HBW et il est le vice-président de la Centrale d'émission CCL.

## 6. COMPTES DE L'ASSOCIATION

### 6.1 COMMENTAIRES RELATIFS AU BILAN

Actifs:

- le bilan, bouclé au 31.12.2000, est présenté de manière détaillée dans le tableau 4. Par rapport à l'année précédente, le montant du bilan a augmenté de 4 484 675 francs. Cette différence s'explique essentiellement par les premiers prêts BBVM payés par notre association, autrement dit des prêts consentis en vertu de l'Arrêté fédéral du 20 septembre 1999 relatif aux mesures d'assainissement et réduction des pertes (BBVM). S'agissant du Fonds de roulement, cette année encore un bilan ainsi que des comptes de pertes et profits ont été établis séparément mais resteront intégrés dans les comptes de l'association. Au jour du bilan, les liquidités s'élevaient à 10,6 millions de francs et avaient donc diminué, par rapport à l'an-

née précédente, de quelques 6 millions de francs. De ce montant de 10,6 millions, environ 9,4 millions étaient déjà réservés pour des prêts octroyés mais pas encore versés. Parmi les créances, dont le montant est inférieur de 800'000 francs à celui de l'année précédente, figurent les intérêts et amortissements échus le jour du bilan, mais qui n'ont pas encore été versés, les créances résultant des insertions publicitaires et des imprimés, ainsi qu'une créance envers l'impôt anticipé. Cette rubrique contient également une créance d'env. 1,2 million de francs envers la Confédération pour l'an 2000, en vertu du mandat de prestations conclu avec elle.

Les intérêts et amortissements échus le jour du bilan mais non encore payés, qui s'élevaient à quelques 833 000 francs pour les prêts du fonds de solidarité gérés par notre association ont été portés dans les comptes annuels de la

Bilan	au 31 décembre 2000		au 31 décembre 1999	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
<b>Actif</b>				
Caisse	880.25		459.15	
Chèques postaux	74'739.54		177'913.30	
Banques	10'516'711.54		16'404'821.65	
Débiteurs Association	216'469.51			
Avoir s/mandat de prestations OFL	1'200'800.00			
Débiteurs prêts Fonds	3'200'187.30	4'617'456.81	6'354'311.45	
Actifs transitoires		77'557.05	33'820.00	
<b>Total actif circulant</b>		<b>15'287'345.19</b>	<b>22'971'325.55</b>	
Mobilier et matériel informatique	32'000.00		39'000.00	
Titres	326'009.00		326'008.00	
Prêts du Fonds de Roulement	114'567'883.50		106'409'829.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993*	23'042'800.00		24'325'200.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 20.09.1999*	5'300'000.00		0.00	
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>143'268'692.50</b>	<b>131'100'037.00</b>	
<b>Passif</b>				
Créanciers		2'767'376.20	3'302'108.51	
Fondation fonds de solidarité de l'ASH		2'675'799.50	4'174'373.75	
Passifs transitoires		395'519.20	231'363.95	
Prêts de la Confédération Fonds de roulement		102'766'250.00	101'522'600.00	
Prêts de la Confédération pour assainissements		7'099'350.00	4'843'000.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993*		23'042'800.00	24'325'200.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 20.09.1999*		5'300'000.00	0.00	
Provision pour risques généraux d'affaires		360'000.00	315'000.00	
Réserve libre		80'000.00	0.00	
<b>Réserve Fonds de Roulement</b>				
	2000	1999		
Solde de l'exercice précédent	14'487'401.95	14'700'000.00		
+ Perte	-1'333'956.81	-212'598.05		
<b>Total capitaux étrangers</b>			<b>13'153'445.14</b>	<b>14'487'401.95</b>
			<b>157'640'540.04</b>	<b>153'201'048.16</b>
<b>Capital ASH</b>	2000	1999		
Solde de l'exercice précédent	870'314.39	836'625.55		
+ Bénéfice	45'183.26	33'688.84		
<b>Total capitaux propres</b>			<b>915'497.65</b>	<b>870'314.39</b>
<b>Totaux</b>			<b>158'556'037.69</b>	<b>158'556'037.69</b>
			<b>154'071'362.55</b>	<b>154'071'362.55</b>

\* Gestion / dépôt fiduciaire des créances de la Confédération

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janvier au 31 décembre 2000		1er janvier au 31 décembre 1999	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
<b>A. Association</b>				
<b>Recettes prestations</b>		<b>1'305'240.05</b>		<b>1'438'964.91</b>
Cotisations		392'531.00		393'747.00
Vente publications et drapeaux		27'646.05		22'505.50
Cotis. des participants aux cours		56'677.00		69'205.00
Produits des consultations		78'518.05		32'321.60
Recettes intérêts prêts BB 19.03.1993		636'725.65		711'829.75
Recettes diverses ASH*		113'142.30		209'356.06
<b>Dédommagement selon mandat de prest. OFL</b>		<b>1'200'800.00</b>		<b>1'340'300.00</b>
<b>Charges directes s/prestations</b>	<b>905'729.20</b>		<b>772'385.05</b>	
Coûts des imprimés et drapeaux	20'004.70		11'519.80	
Coûts des cours	147'684.45		156'720.45	
Hon. consultations à des tiers	77'636.75		48'355.55	
Charges service juridique	139'345.80		0.00	
Intérêts débiteurs s/prêts BB 19.03.1993	521'057.50		555'789.25	
<b>Frais d'administration</b>	<b>1'400'810.19</b>		<b>1'658'346.30</b>	
Appointments ASH	640'682.30		718'481.30	
Charges sociales (1)	148'454.50		196'876.80	
Autres frais de personnel	8'552.10		23'446.56	
Loyer et charges	54'063.00		52'047.10	
Frais généraux	58'753.38		63'954.27	
Charges activités association (2)	89'859.76		171'981.37	
Frais pour les organes	163'909.95		123'775.85	
Contributions aux sections	185'000.00		262'132.00	
Impôts	10'962.65		0.00	
Amortissement mobilier et informatique	40'572.55		45'651.05	
<b>Provision pour risques généraux d'affaires</b>	<b>45'000.00</b>		<b>315'000.00</b>	
<b>Création de réserves libres</b>	<b>80'000.00</b>		<b>0.00</b>	
Bénéfice/Perte "wohnen"	29'317.40			155.28
Bénéfice/Perte Association reportée au bilan	45'183.26		33'688.84	
<b>Totaux</b>	<b>2'506'040.05</b>	<b>2'506'040.05</b>	<b>2'779'420.19</b>	<b>2'779'420.19</b>
<b>B. "Das Wohnen"</b>				
Abonnements		250'277.00		257'953.95
Annonces		664'217.00		787'487.07
Recettes diverses		125'179.55		131'836.85
Frais de personnel	280'807.25		333'527.45	
Frais de production/expédition	536'051.45		538'585.35	
Frais d'administration	52'312.95		60'100.66	
Courtage d'annonces	175'294.55		209'369.00	
Publicité et marketing abonnements	11'324.75		12'540.13	
Attribution à l'institution de prévoyance de l'ASH	13'200.00		23'000.00	
Attribution à la réserve	0.00		0.00	
Report au compte de P & P de l'Association	-29'317.40		155.28	
<b>Totaux</b>	<b>1'039'673.55</b>	<b>1'039'673.55</b>	<b>1'177'277.87</b>	<b>1'177'277.87</b>
<b>C. Fonds de Roulement</b>				
Recettes intérêts sur prêts		2'882'367.25		3'149'997.60
Recettes intérêts s/cptes bancaires		197'520.14		84'892.35
Intérêts dûs à l'OFL s/ prêts ordinaires	1'511'576.20		1'705'378.00	
Intérêts dûs à l'OFL s/ prêts d'assainissements	50'032.10		8'640.00	
Dédommagement selon mandat de prest. OFL	1'200'800.00		1'340'300.00	
Pertes d'intérêts	21'000.00		52'170.00	
Pertes sur prêts	1'627'257.00		341'000.00	
Charges directes Fonds de Roulement	3'178.90		0.00	
Attribution/Utilisation réserve Fonds de Roulement	-1'333'956.81		-212'598.05	
<b>Totaux</b>	<b>3'079'887.39</b>	<b>3'079'887.39</b>	<b>3'234'889.95</b>	<b>3'234'889.95</b>

\* y compris dédomm. pour l'administr. du fonds de solidarité année 2000: Fr. 94'250 (1999: Frais de constitution Fr. 100'000 + frais d'admin. 75'000)

(1) y compris attribution au fonds de prévoyance du personnel de l'ASH

(2) y compris attribution capital Fondation fonds de solidarité de l'ASH en 1999

Fondation. Cette année encore, quelques coopératives souffrant de logements vacants ont eu de la peine à régler à temps les intérêts et amortissements. A fin février 2000, 13 preneurs de prêts n'avaient toujours pas payé leurs dettes après le premier rappel. La valeur comptable des placements financiers s'élevait à la fin de l'année à 326 009 francs. Les prêts du Fonds de roulement ont augmenté de quelques 8,1 millions de francs ou 7,7%.

Passifs:

- la Fondation Fonds de solidarité de l'ASH figure comme créancière envers l'association qui continue à gérer ce Fonds. La créance s'élève à 2 675 799 francs. Parmi les créanciers, la Confédération est le plus important avec un montant total d'env. 2,7 millions de francs pour les intérêts passifs encaissés par l'association. Le prêt de la Confédération à l'ASH a heureusement été augmenté cette année de 3,5 millions de francs.

Le compte des réserves du Fonds de roulement est retombé à 13 153 445 francs, en raison du revers mentionné plus haut et se montant à 1 333 956 francs.

Néanmoins, ceci correspond toujours à env. 11.5% du montant total des prêts. Etant donné que les provisions du Fonds de roulement seront utilisées exclusivement pour compenser les pertes d'intérêt et de capital, l'association doit augmenter sa provision à raison de 45'000 francs pour d'autres risques généraux. Après alimentation d'une réserve facultative de 80 000 francs, la fortune de l'association a augmenté par le montant du bénéfice 2000 de 45 183 francs à 915 497 francs.

## 6.2 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 dans le tableau 5. Les cotisations des membres ont légèrement reculé, suivant en cela l'évolution du nombre des membres et des logements gérés. Les recettes sur cours ont une nouvelle fois diminué car, d'une manière générale, des cours plus avantageux ont pu être offerts. Comme l'année précédente déjà, les frais de personnel directs et les charges sociales y afférentes sont intégrés dans les chiffres de l'activité liée aux cours. Parmi les recettes diverses figure le versement à l'association pour les frais de gestion de la fondation

Fonds de solidarité de 94 250 francs. L'indemnité de la Confédération, selon mandat de prestations, figure aussi séparément dans les comptes de pertes et profits. La part des coûts pour la gestion du Fonds de Roulement est comprise dans ce montant. Les recettes tirées des consultations ont heureusement augmenté durant l'exercice comptable à raison de 46 000 francs en gros. Pour la première fois cette année figurent sous une rubrique séparée les frais de personnel direct du service juridique ainsi que les charges sociales y relatives. Le montant des dépenses liées au personnel a par conséquent diminué dans la rubrique des frais administratifs. Les autres dépenses évoluent dans les limites du budget fixé chaque année par le comité directeur de l'association et qui est porté à la connaissance du comité. Il ressort des comptes de pertes et profits de la revue wohnen que le chiffre d'affaires des annonces a reculé d'env. 123 000 francs. Malheureusement, le chiffre d'affaires des abonnements a également diminué légèrement, une fois de plus. Les coûts de production et d'expédition par page ont, pour leur part, augmenté de 134 francs, passant ainsi de 874 à 1008 francs. Dans les 11 éditions, 532 pages ont été publiées en tout, soit 84 pages de moins que l'année précédente. Après une attribution à l'institution de prévoyance de l'association de 13 200 francs, le résultat présente encore une perte de 29 317 francs. Comme de coutume, ce montant est transféré aux comptes de l'association.

Le comité de l'association remercie tous ceux qui ont contribué au bon résultat de l'ASH en l'an 2000 – soit les employés, les nombreuses personnes actives à titre honorifique dans les sections ainsi que d'autres organes de l'association, les autorités avec lesquelles l'ASH a collaboré et tout spécialement les comités des coopératives membres, sans l'intérêt et le soutien desquels l'activité de l'ASH ne serait pas envisageable.

*Ruedi Aeschbacher, président  
Fritz Nigg, directeur*