

Reflet de l'Assemblée générale 2001 de l'ASH Section romande : 12 mai 2001 à Genève

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: **10.08.2024**

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.

Reflet de l'Assemblée générale 2001 de l'ASH Section romande

12 mai 2001 à Genève

C

e samedi

12 mai 2001, 33 coopératives et fondations d'habitation avaient délégué 43 représentants pour assister à la 81^{ème} assemblée générale ordinaire de la Section romande de l'ASH qui s'est tenue à Genève.

Après avoir salué les participants ainsi que plusieurs personnalités qui nous ont fait l'honneur de leur présence, Madame Christiane Layaz-Rochat, Présidente, proposa de ne pas donner lecture du rapport annuel du Comité déjà réceptionné par nos membres. Néanmoins, elle releva encore quelques constats et faits qui ont marqué la vie de notre Section, nous la citons :

"A fin 2000, la Section comptait 137 coopératives et fondations d'habitation totalisant 16'086 logements (+138), alors que sur le plan national l'ASH Suisse compte plus de 920 maîtres d'ouvrage pour 120'661 logements.

Depuis notre dernière Assemblée générale, notre Association a poursuivi vaillamment son chemin. Relevons, entre autres, les cours de perfectionnement et de formation continue. La première session qui traita "Optimisation et fonctionnement d'un comité" accueillit 14 participants alors que le deuxième cours s'est ouvert avec 30 personnes dans le but de

mieux maîtriser la gestion des conflits. Cette participation nous encourage à aller de l'avant, il est vrai qu'aujourd'hui, la formation continue est devenue indispensable, car nos comités constitués la plupart du temps de miliciens doivent se familiariser avec les nouvelles méthodes de gestion, nous allons donc poursuivre nos efforts dans ce sens.

Lors de notre Assemblée générale 2000, M. Jacques Dentan, chargé de communication auprès de Pro Senectute (Secrétariat romand) développait le thème "Vieillir et se loger - entre domicile et établissement médicalisé". A la suite de cette sensibilisation à ce problème, nos deux associations ont poursuivi leur réflexion; le travail d'une année va déboucher très prochainement sur l'organisation d'une journée interdisciplinaire de réflexion. En effet, tant le Secrétariat romand Pro Senectute que notre Section sont soucieux d'adapter le logement à une population vieillissante qui souhaite vivre à domicile le plus longtemps possible. Nous souhaitons également favoriser la construction de nouveaux ensembles intégrant les générations et les divers milieux sociaux culturels. Voici les quelques éléments qui montrent que le sang qui coule dans les veines de notre association est toujours partie prenante des problèmes du jour et nous nous en réjouissons".

Ensuite, l'Assemblée prit connaissance du rapport de l'Organe de contrôle lu par Madame Corinne Favre-Perreaud, Présidente de la Coopérative d'habitation Cité-Joie à Lausanne et au nom des vé-

rificateurs de comptes, proposa à l'Assemblée de les accepter tels que présentés. Comme les rapports présentés n'ont pas fait l'objet de remarques particulières, ces derniers ont été approuvés à l'unanimité.

D'autre part, deux élections étaient prévues à l'ordre du jour et c'est à l'unanimité également que furent désignés :

- En qualité de membre au Comité de la Section : M. Pierre Wicht, Directeur des Gérances Foncières SA, à Fribourg et Gérant de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement.

- En qualité de membre de l'Organe de contrôle : M. Georges Bocion, Caissier de la Coopérative d'habitation Charmonthey à Vevey, en remplacement de Mme Corinne Favre-Perreaud, qui terminait son 5^{ème} mandat, qu'elle soit ici encore remerciée chaleureusement de son engagement à la cause de notre association.

Enfin, le dernier point de l'ordre du jour statutaire permit à deux personnalités de nous apporter quelques scoops d'actualité qui ont particulièrement retenu l'intérêt de l'Assemblée et nous nous plaignons à relever leur propos.

- **M. Jacques Ribaux**, Directeur suppléant de l'Office fédéral du logement :

Le prénommé nous a tout d'abord transmis les salutations de M. le Conseiller fédéral Couchepin, ancien membre du Comité de l'ASH

PROFITS ET PERTES	au 31 décembre 2000		au 31 décembre 1999		Budget 2000		Budget 2001	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Cotisations à l'ASH Suisse	53'210.00		52'839.00		55'000		55'000	
Organes Section-jetons présence	16'140.00		15'205.00		20'000		20'000	
Organes Section - dépl. et frais	7'018.05		12'395.15		10'500		10'500	
Etudes diverses	17'532.00		11'214.10		12'000		10'000	
Cours "Formations"	5'238.50		0.00		5'000		5'000	
Revue Habitation (contribution)	80'697.35		28'140.00		55'000		55'000	
Loyer	25'500.00		25'500.00		25'500		20'700	
Salaires	111'667.50		110'800.00		109'500		111'500	
Charges sociales	19'358.25		16'870.50		18'000		29'000	
Déplacements secrétaire	4'417.70		4'400.00		4'500		4'500	
Frais de bureau	16'697.40		27'662.15		18'000		18'000	
Frais généraux divers	1'193.80		874.85		2'000		2'000	
Cotisations année en cours		126'343.00		126'483.00		120'000		123'000
Cotisations récupérées		130.00		220.00				
Indemnités ASH Suisse		135'000.00		131'478.00		130'000		130'000
Produit Service de consultation		18'520.00		19'618.30		20'000		18'000
Revue Habitation (ind.OFL/SVW)		80'377.35		27'500.00		55'000		55'000
Produits CCL (examen requêtes)		13'815.60		23'887.00		5'000		12'000
Produits FdR (examen requêtes)						1'500		
Intérêts créanciers		1'964.15		1'764.25		1'500		2'000
Produits divers		328.20		457.00		500		500
Attributions Provisions et Fonds								
Péréquation (gestion)	8'000.00		25'000.00					
Mobilier et Equip. informatique	3'000.00							
Promotion et Formation	6'000.00							
Bénéfice reporté au bilan	807.75		506.80			1'500		700
Totaux	376'478.30	376'478.30	331'407.55	331'407.55	335'000	335'000	341'200	341'200

Suisse ainsi que de M. Peter Gurtner, Directeur de l'O.F.L. à Granges, puis, M. Ribaux nous fit part des informations suivantes :

a) Nouvelle loi fédérale sur la promotion du logement (LPL)

Le 2 mai dernier, le Conseil fédéral a engagé la procédure de consultation qui aboutira à fin août 2001.

M. Ribaux a lancé un appel à toutes les personnes concernées, non seulement aux membres de l'ASH, mais aussi au niveau des partis politiques ou autres organisations pour soutenir cette loi. Cette dernière va en fait réjouir les genevois puisque le principal impact sera de fournir des financements aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment cette tranche qui était cautionnée par la Confédération ou les cantons vu que les banques n'ont plus confiance envers les cautionnements des pouvoirs publics.

b) Aide fédérale LCAP / WEG

- Le crédit de programme arrive à échéance à fin 2001.

- Pour les maîtres d'ouvrage qui ont des immeubles au bénéfice de la LCAP, l'OFL a statué concernant les intérêts et les hausses de loyers :

- Plans de charges, 4 % dès le 01.09.01

- Avances remboursables (AB), également à 4 %

- Hausses de loyers seront de 3 % au lieu de 6 % comme prévu pour tenir compte du marché sur le plan général

vu la baisse des taux. Néanmoins, on laisse la possibilité aux maîtres d'ouvrage qui ont encore des immeubles à loyers bas ou dans une région où l'on peut se permettre de faire une hausse plus élevée que 3 %, de faire de cas en cas des demandes afin de leur diminuer le montant des intérêts des avances remboursables.

- A l'inverse, pour les immeubles en difficultés, possibilité de suspendre les hausses jusqu'à 2 fois consécutivement.

- Enquête sur les immeubles LCAP/WEG (déjà en 1998). Il est recommandé de remplir soigneusement ce questionnaire, car il sera intéressant pour l'OFL de pouvoir comparer sur 3 ans ce qui s'est passé; il s'agit également d'un outil stratégique, notamment lorsqu'il faut prendre des décisions de hausses.

c) Droit de bail

Le Conseil fédéral a présenté un contre-projet à l'initiative "des loyers loyaux". Contre-projet modifié au Conseil national qui l'a accepté, puis transmis au Conseil des États. En ce moment, le projet est bloqué dans le sens où les associations de propriétaires et les associations de locataires ne veulent pas accepter le principe des loyers comparatifs, elles ont donc signifié à M. Couchepin qu'elles voulaient s'entendre pour trouver un système (rappelons que l'ouvrage est sur le métier depuis 4 ans déjà).

- M. Fritz Nigg, Directeur de l'ASH Suisse :

a) Loi sur la promotion du logement (LPL)

L'ASH a préparé un document pour permettre aux milieux concernés de faciliter leur réponse à la consultation de la LPL.

b) Droit de bail

L'ASH suit le développement avec beaucoup d'attention, vu notre représentant direct au Parlement (M. Aeschbacher, Conseiller national et Président ASH Suisse). Nous avons désormais beaucoup plus de possibilités d'intervenir et enfin, les co-opératives ne seront pas oubliées dans la loi afin que les loyers soient basés sur les coûts réels et non pas sur des comparaisons ou des fixations d'ordre général.

c) TVA

L'ASH a été alertée par une coopérative lausannoise qui, à la suite d'un contrôle de l'Administration fiscale, précise :

"Nous avons été imposés pour toutes les dépenses qui ne sont pas soumises à la TVA telles que : les taxes, les intérêts intercalaires, les intérêts sur nos fonds propres, les primes d'assurances en cours de chantier, etc".

Ce type de contrôle s'effectue actuellement un peu partout en Suisse. L'administration fiscale, dans ses débuts, n'a pas eu une pratique qui respectait la loi. L'ASH a mandaté une fiduciaire spécialisée dans le domaine de la TVA et effectivement, nous ne pourrions pas nous soustraire à de telles exigences, la loi est tout à fait claire, ces montants sont dus, aucun moyen de s'en soustraire.

- Des décomptes complémentaires interviendront après 1997
- Délai de prescription de la réglementation jusqu'en 2000 : 5 ans.

1996= en principe pas de risque

1997= on peut éventuellement risquer de ne rien prévoir si l'on n'a pas de contrôle du décompte final.

Depuis =il est préférable de prendre des dispositions plutôt que de subir un contrôle qui peut durer parfois des semaines ...

d) Assurance RC

L'ASH fait un peu de propagande pour une assurance RC destinée aux organes des membres de l'ASH. La Winterthur a consenti de faire un contrat-cadre avec l'ASH pour une assurance RC qui

BILAN	au 31 décembre 2000		au 31 décembre 1999	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
Compte de chèques postaux	1'730.60		71'122.15	
Banque	41'785.35		59'021.00	
Titres	100'001.00		50'001.00	
Impôt anticipé à récupérer	687.40		617.50	
Mobilier de bureau	1.00		1.00	
Informatique	1.00		1.00	
Actifs transitoires	75'925.00		7'260.00	
Passifs transitoires		40'130.50		27'915.55
<i>Provisions et Fonds de réserve</i>				
- Mobilier de bureau et Equipement informatique		23'000.00		20'000.00
- Promotion et Formation		26'000.00		20'000.00
- Publication Revue Habitation		18'050.00		18'050.00
- Comité d'examen rom. CCL "Etudes & Expertises"		5'850.00		3'765.00
- Péréquation (gestion)		33'000.00		25'000.00
Capital au 1.1.2000	73'293.10			
Profits & Pertes	807.75		74'100.85	73'293.10
Totaux	220'131.35	220'131.35	188'023.65	188'023.65

couvre les membres d'un conseil d'administration de coopérative.

Les tribunaux ont tendance à juger plus sévèrement les membres de conseils d'administration de SA et ils en font de même avec ceux des sociétés coopératives d'habitation.

En 2e partie de notre Assemblée, nous avons eu le très grand plaisir d'accueillir Monsieur le Conseiller d'Etat Laurent Moutinot, Président du Département de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement de la République et du Canton de Genève, qui nous apporta sa vision *politique du logement social à Genève*.

M. le Conseiller s'est montré très heureux d'être l'orateur de cette journée puisqu'avec nos activités, elles sont aussi un élément de la politique du logement du canton de Genève. Ci-dessous, nous retraçons les différentes actions entreprises par le Gouvernement pour dynamiser le logement social, notamment la refonte complète de la **Loi générale sur le logement**.

S'agissant des aides, (sous réserve d'acceptation prochaine par le Parlement) :

- Cautionnement de prêts jusqu'à concurrence de 95 % pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et dès l'ouverture des crédits de construction

- Subventions à l'exploitation plus importantes pour les coopératives

- Abaissements fiscaux

- Possibilités d'octroyer des prêts hypothécaires en 2e et 3e rang.

Et puis, l'élément important de cette politique du logement en faveur des coopératives, c'est le projet de loi d'aide aux sociétés et aux coopérateurs qui a un double but :

- D'une part, prêter jusqu'à concurrence de 10 % de la valeur de l'immeuble, directement aux coopératives pour favoriser le démarrage des opérations (crédit relais) afin de permettre à la coopérative de monter son opération et de se lancer.

- 2e volet du même projet : prêts remboursables aux coopérateurs qui ne pourraient pas acquérir leurs parts sociales.

Puis, M. le Conseiller nous a fait part d'un constat en ayant pris connaissance d'éléments chiffrés communiqués par M. Georges Albert, Directeur général de l'Office cantonal du logement, c'est qu'en 2000, 74 % des logements HLM ont été réalisés par des coopératives, alors que le taux se situait à 5 % en 1996. Constat réjouissant s'agissant des coopératives mais surprise aussi car si l'on arrive à un tel pourcentage, c'est que peu de HLM ont été construits, donc inquiétude sur le plan de la production de logements !

En effet, si un pareil retournement a pu avoir lieu, c'est que malheureusement, la construction du lo-

gement social n'est quantitativement pas suffisante à l'heure actuelle à Genève.

Il va donc falloir que les 2 projets de loi soient votés par le Grand Conseil, à partir de là, l'essentiel de la législation sera cadrée et nous donnera l'instrument qu'il faut, permettant aussi de sortir de la problématique purement coopérative et d'arriver à faire une politique courante :

- d'acquisition de terrains

- de déclassements de terrains

- et de négociations pas toujours faciles avec les établissements bancaires pour le montage des plans financiers.

Sur ce dernier point, M. le Conseiller s'est vivement recommandé auprès de M. Edouard Galley, Président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (présent à l'Assemblée), pour arriver à convaincre les établissements bancaires. Ce qui se produit en réalité, c'est que les banques ont confiance dans les grandes coopératives et pas dans les petites. Il faut donc arriver d'une manière ou d'une autre, un peu sur le modèle de l'ASH, à trouver un dynamisme suffisant entre petits et grands maîtres d'ouvrage pour convaincre les banques que, non seulement ce sont des opérations qui n'ont pas un facteur de risques aussi élevé qu'elles le prétendent, mais au contraire, ce sont pour elles de bonnes opérations, elles ont l'occasion de financer des projets socialement et économiquement intéressants.

Pour clore, M. le Conseiller d'Etat Moutinot salua encore les efforts de notre Association et nous remercia pour nos activités.

Le secrétaire :
F. Jaques