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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 4

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

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

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

12 mai 2001 à Genève

Le samedi 12 mai 2001, 33 coopératives et fondations d'habitation avaient délégué 43 représentants pour assister à la 81ème 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 cession 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 vérificateurs 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 5ème 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 plaisons 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-pojet 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 coopératives 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 pourrons 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
Provisions et Fonds de réserve				
- 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 logement 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