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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 3

Vereinsnachrichten: Actualités ASH : rapport de gestion 1996

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: 09.07.2025

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

RAPPORT DE GESTION 1996

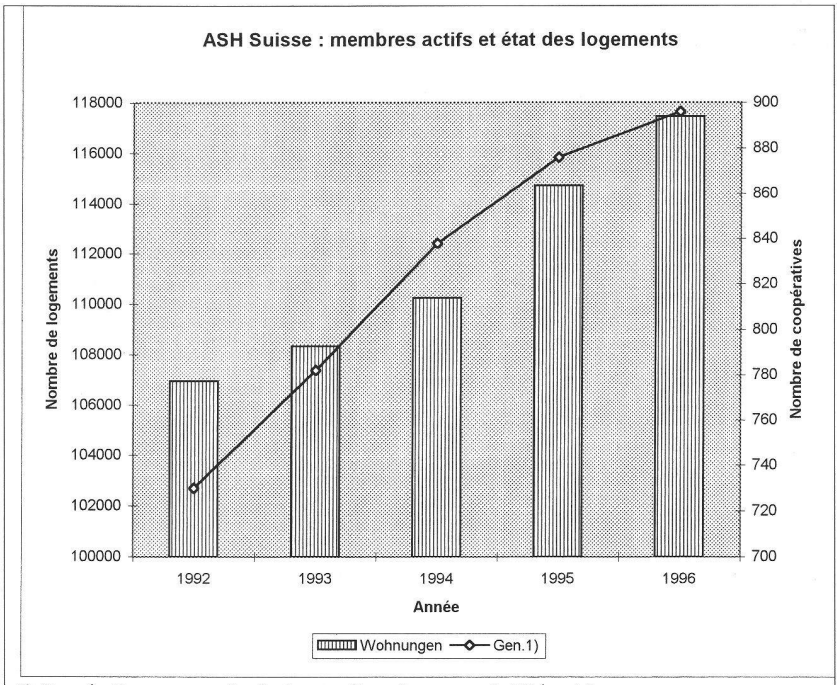
En 1996, l'économie n'a pas non plus retrouvé la prospérité perdue il y a cinq ans. Le nombre de chômeurs et chômeuses a encore augmenté et touche aujourd'hui presque 200 000 personnes, un chiffre record. L'ambiance auprès de la population – les employés, les patrons, les politiciens et les consommateurs – était pesante. Seul les taux d'intérêts qui ont poursuivi leur tendance à la baisse, ont permis une amélioration de la situation. Il en va de même du taux de change. En effet, la valeur du franc suisse a baissé, ce qui peut être considéré comme un signe positif. Enfin, le renchérissement a lui aussi reculé pour se fixer à la fin de l'année à moins d'un pour-cent.

Après une légère amélioration temporaire en 1994, la situation dans le secteur du bâtiment s'est une nouvelle fois dégradée. Les licenciements et faillites étaient à l'ordre du jour. Dans de nombreuses régions, la récession s'est transformée en véritable crise. Environ 10 pour-cent de logements en moins ont été construits en 1996 par rapport à l'année précédente. Un écart encore plus grand a pu être constaté en ce qui concerne les logements et maisons vacants. En été, ce chiffre s'est élevé pour l'ensemble de la Suisse, à 1,6 pour-cent, le double par rapport au chiffre relevé cinq ans plus tôt. Comme d'habitude, il y avait des différences considérables selon l'emplacement et le type de logements. Ces écarts se sont toutefois réduits en 1996. Le taux de logements vacants de Suisse alémanique s'est approché de celui de la Suisse romande. Par ailleurs, une nette augmentation a pu être constatée en ce qui concerne les logements de taille moyenne entre 2 et 4 pièces qui étaient jusqu'à présent moins touchés par ce phénomène. Le taux de vacance des logements loués a plus fortement augmenté que celui des appartements en propriété. Toutefois, malgré les logements vacants, les familles monoparentales, les personnes âgées, les handicapés et beaucoup de personnes vivant seules et réalisant un faible revenu ont eu de la peine à trouver un logement approprié à un loyer acceptable. Pour ces catégories de locataires, l'espace habitable au prix réduit grâce aux contributions publiques était indispensable. La majorité des coopératives d'habitation dépendaient de l'encouragement à la construction de logements pour atteindre dans les nouvelles constructions également la mixité sociale nécessaire des habitants.

Dans l'ensemble, les loyers ont légèrement augmenté jusqu'en été. Le niveau a probablement été maintenu jusqu'à la fin de l'année. On a toutefois pu constater deux mouvements opposés: d'une part, les loyers des nouveaux logements étaient nettement inférieurs par rapport aux années précédentes, ils étaient en moyenne environ 10% meilleur marché qu'il y a deux ans. D'autre part, les loyers des logements construits il y a 10 ans et plus, ont augmenté en deux ans d'environ 5 pour-cent. Cette constatation vaut pour les logements qui ont trouvé un locataire. En ce qui concerne les logements offerts sur le marché mais non loués, ces différences pourraient être encore plus grandes.

Les plus grandes fluctuations ont cependant été enregistrées pour les immeubles. Leur prix a diminué sans cesse. Notamment les maisons familiales coûteuses ont été particulièrement touchées. La tendance à la baisse des prix des logements locatifs s'est également poursuivie comme les années précédentes. L'offre s'est élargie. Depuis de nombreuses années, les terrains à bâtir n'étaient pas aussi bon marché. On peut également constater une baisse des coûts de la construction. Depuis 1991, ces coûts ont régulièrement diminué, raison pour laquelle les nouvelles constructions et les transformations sont actuellement nettement plus avantageuses.

Les banques en tant que principaux créanciers hypothécaires ont réagi de différentes manières à la diminution de la valeur des immeubles. Elles ont augmenté les amortissements et les provi-



1) Coopératives y compris d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Logis Suisse SA, Fondations, Associations)

sions, ce qui a été possible entre autre grâce à des marges plus grandes sur les crédits hypothécaires. Dans leurs estimations, elles ont presque exclusivement tenu compte de la valeur de rendement. Pour la valeur ainsi calculée, elles ont fixé des limites de prêt nettement plus basses que par le passé. Par ailleurs, l'écart du taux d'intérêt entre les hypothèques en 1er rang et celles en rang supérieur est aujourd'hui plus grand.
Les coopératives d'habitation ont elles aussi été touchées par la situation difficile sur le marché immobilier. Elles ont parfois eu des problèmes pour louer des logements d'un certain âge; mais également de nombreux nouveaux logements sont restés vides. Toutefois, seul dans un nombre très limité de cas ce fait a posé de sérieux problèmes. Par contre, les maîtres d'ouvrage qui se sont axés sur la propriété ou ceux dont les locataires n'avaient pas adhéré à la coopérative ont rencontré des problèmes bien plus sérieux.
On a reproché aux responsables de la politique du logement d'avoir investi trop de moyens pour soutenir la construction en 1993/94, ce qui, par conséquent, a contribué à augmenter le taux de logements vacants. En 1996, les moyens consacrés à l'encouragement à la construction de logements ont été réduits à tous les niveaux. Parallèlement à cette réduction, le nombre de demandes a également nettement reculé. Ainsi, jusqu'à fin octobre, 3'375 demandes pour des logements locatifs ont été adressées à l'Office fédéral du logement, alors qu'à la même période de l'année précédente, on avait enregistré 5'210 demandes.

1. MEMBRES ET SECTIONS

1.1 Evolution du nombre de membres

En 1996, comme les années précédentes, le comité a eu le plaisir d'accueillir de nombreux nouveaux membres venant de toutes les régions de la Suisse. Ainsi, notre Association compte aujourd'hui presque 900 membres actifs. Il s'agit essentiellement de petites coopératives. Les 900 membres de cette catégorie disposent d'un parc de logements de quelque 118000 unités. Quelques coopératives récemment fondées ont dû être liquidées faute d'avoir trouvé un objet approprié et ont par conséquent démissionné de l'Association.
Conformément à une récente évaluation, les petites coopératives d'habitation (env. 85%) avec un parc de logements entre 0 et 200 unités, disposent de quelque 38000 logements, ce qui correspond à un tiers de tous les logements de coopératives affiliées à l'ASH. Les 15% restants des moyennes et grandes coopératives d'habitation (avec un parc de logements entre 200 et 3600 unités) possèdent les deux tiers de l'ensemble du parc de logements.
Le tableau 1 montre l'évolution de 1992 à 1996. Durant ces années, le parc a augmenté de plus de 10000 logements. D'une part, des coopératives existantes ont construit des logements, d'autre part, l'augmentation s'explique par les logements appartenant à des coopératives qui se sont affiliées récemment à l'ASH.

1.2 Informations des sections

Après l'année du jubilé de 1995, les sections ont eu une période légèrement plus calme en 1996. En plus des consultations assurées par les sections, ces dernières ont organisé différentes manifestations en faveur de leurs membres. Pour la première fois, la section du Tessin a édité en italien les plus importants documents imprimés de l'Association. A l'occasion d'une conférence de presse bien fréquentée, elle a présenté à un large public ces documents ainsi que les autres prestations de service qu'elle offre. Les membres de la section Winterthour ont décidé de poursuivre leur existence en tant que section autonome. Ernst Bühler, également président de la Heimstätten-Genossenschaft, a été élu au poste de président.
Le secrétariat de la section Romande, occupé à plein temps par des professionnels, est devenu un lieu de contact pour de nombreuses personnes intéressées à la construction de logements coopératifs ou désireuses de devenir elles-mêmes un maître d'ouvrage en vue de réaliser des projets. Ce secrétariat a été à la disposition de nombreuses coopératives membres et leur a fourni de précieux renseignements. Le secrétariat a étroitement collaboré avec l'Office fédéral du logement et avec les organisations suisses d'entraide. Lors de l'assemblée générale, un ensemble d'habitations à Monthey a été présenté.
La section Nordwestschweiz a dû prendre connaissance du décès de Roger Arber. Après le départ de Christian Heim, il avait accepté de gérer le secrétariat en tant que directeur à temps partiel. En sa qualité de président d'une coopérative d'habitation, membre du comité de la section et directeur compétent de la section, Roger Arber s'est fortement engagé en faveur des coopératives d'habitation de Bâle. Durant le premier semestre, la section a organisé de nombreuses manifestations; le secrétariat a assuré le suivi de plusieurs coopératives d'habitation et a contrôlé les organes de révision.
Depuis le début de l'année, le secrétariat de la section de Zurich est occupé à plein temps. Sa première tâche importante consistait à mener une campagne en ville de Zurich. Lors de la votation du 9 juin, le sort de l'action en faveur de la construction de logements allait être déterminé. Deux variantes étaient possibles: le Conseil administratif (corps exécutif) avait recommandé de poursuivre les mesures dans le même cadre que par le passé. Le Conseil municipal (corps législatif) par contre avait souhaité réduire les dépenses dans ce domaine. Sous la devise «Wir haben Zürich zum Wohnen gern» (nous adorons Zurich et aimerions y vivre), les coopératives d'habitation de Zurich se sont fortement engagées pour soutenir la proposition du Conseil administratif. Ainsi, par exemple, elles ont lâché des milliers de ballons. Malheureusement c'est la proposition du Conseil municipal qui a finalement réuni un plus grand nombre de voix. Après coup, on s'est demandé si, sans l'engagement des coopératives d'habitation, cette proposition modeste n'aurait pas subi le même sort que celle du Conseil administratif. Au niveau cantonal, la section s'est engagée avec succès pour un crédit-cadre extraordinaire destiné à l'encouragement de la construction de logements. Ce crédit a été octroyé par le Grand-Conseil. Ensuite, le temps était venu pour assurer l'octroi du crédit-cadre ordinaire. Les responsables de la section se sont notamment demandés dans quelle mesure il conviendrait d'adapter aux nouvelles circonstances l'encouragement à la construction de logements au niveau cantonal. L'intention des autorités de la ville de Zurich de modifier les contrats de droit de superficie en augmentant régulièrement la rente y relative de 50% au maximum du renchérissement, a donné du fil à retordre au comité de la section. Cette question l'occupera aussi à l'avenir.

2. PRESTATIONS DE SERVICE

2.1 Service de consultation

En 1996, 800 heures ont été consacrées aux consultations dans toute la Suisse. Cela correspond à un montant de quelque 100000 francs. Il s'est une nouvelle fois avéré que le service de consultation de l'ASH est une offre importante parmi l'éventail des prestations de service de notre Association et ce aussi bien pour les membres que pour les non-membres. Il ressort des rapports des équipes de consultants que le catalogue des questions est très varié. Cette année, beaucoup de temps a été consacré aux questions de financement par les banques, le Fonds de roulement et la CCL. Dans certains cas, les spécialistes du service de consultation, en collaboration avec l'Of-

fice fédéral du logement, ont pu conseiller avec succès des coopératives en difficulté. Des questions liées au droit de superficie et des conseils de spécialistes en matière d'assainissement ainsi que le suivi de ce dernier a également nécessité un engagement total de nos conseillers.
De plus en plus les coopératives de petite taille et de taille moyenne devront procéder à une réorganisation approfondie de leur administration, notamment dans les domaines des organes de la coopérative, de la gestion des immeubles, de la comptabilité, de la révision des comptes et de l'organe de contrôle. Pour ce faire, elles peuvent non seulement se baser sur le nouvel aide-mémoire « Die Kontrollstelle als 3. Organ der Genossenschaft » (L'organe de contrôle – le 3e organe de la coopérative), les règlements « Organisation und Organisationsreglement » (Organisation et règlement d'organisation), le « Geschäftsreglement für Baugenossenschaften » (Règlement pour les coopératives d'habitation) ainsi que le « Kontenrahmen für Wohn- und Baugenossenschaften » (Plan comptable pour les coopératives d'habitation), mais peuvent en plus compter sur les conseils de notre équipe de spécialistes qui s'avère souvent indispensable.
De nombreuses coopératives récemment fondées ou des coopératives existant déjà depuis quelques années qui n'étaient pas encore membres de notre Association, ont demandé leur affiliation à l'ASH suite à des conseils obtenus par nos équipes.

2.2 Service juridique

Les accents: après la mise en place et l'élargissement du service juridique dans les années 1994/95, le responsable du service juridique s'est concentré, dans sa troisième année de fonction, aux cours et à la consolidation de l'activité en matière de conseils. En tant que conférencier spécialisé et co-organisateur, il a participé à sept cours de l'Association. Il convient de souligner tout particulièrement le cours d'organisation destiné aux membres de comités, organisé pour la première fois, ainsi qu'un cours de gestion de deux jours destiné aux directeurs. Tous les cours ont eu un écho positif et seront de nouveau offerts l'année prochaine. Par ailleurs, le responsable du service juridique a participé en tant que conférencier ou dirigeant de podiums à six autres manifestations organisées par d'autres associations ou sociétés.
Consultation: l'activité en matière de consultation (réponses orales ou par écrit) a occupé le service juridique pendant environ 800 heures en 1996. Compte tenu de l'effectif réduit de nos collaborateurs, cela correspond proportionnellement à une augmentation. Dans le domaine des consultations relatives au droit du bail, on a dû constater une augmentation des litiges portés devant un tribunal et, de manière générale, un durcissement des litiges, notamment dans le domaine des résiliations.
« wohnen »: la rubrique « Recht » est parue chaque mois. Elle a informé les lecteurs sur l'évolution actuelle et a traité des questions juridiques spécifiques de différents domaines touchant les coopératives.
Imprimés: avec l'aide de spécialistes connaissant la vie quotidienne des coopératives, le service juridique a élaboré un règlement d'organisation. Dans ce contexte, une bibliographie a été établie comprenant des livres traitant de la gestion et de l'organisation. Après de longs efforts, toujours dans une atmosphère de bonne collaboration, le bail à loyer paritaire pour logements coopératifs a pu être édité avec l'Association suisse des locataires. Par ailleurs, un règlement-type concernant l'acquisition de parts sociales par les moyens de la prévoyance professionnelle a été édité. L'aide-mémoire concernant les transformations et modifications par les locataires a été mis à jour.
Stefan Blum, responsable du service juridique de l'ASH depuis avril 1994, a annoncé sa démission pour la fin de l'année. Il souhaite se consacrer désormais entièrement à son activité d'avocat. Il s'était fortement engagé en faveur du service de consultation et des cours de l'Association. Stefan Blum a été remplacé par Madame Salome Zimmermann Oertli, avocate, qui occupe désormais ce poste au secrétariat de l'ASH.

2.3 Cours

Quelque 450 personnes ont participé aux 15 cours organisés par l'Association en 1996. Ce chiffre peut être considéré comme réjouissant et prouve qu'il existe auprès des coopératives un réel besoin de perfectionnement. Seul le cours consacré au chauffage a dû être annulé en raison d'un nombre insuffisant de participants. Cinq cours ont été consacrés à l'administration et aux aspects financiers. Un d'entre eux était tout particulièrement destiné aux organes de contrôle. Dans un

BILAN		au 31 décembre 1996 ACTIF	PASSIF	au 31 décembre 1995 ACTIF	PASSIF
Caisse		261.25		691.80	
Chèques postaux		290'784.80		139'920.70	
Banques		22'140'466.85 *		17'744'448.95	
Débiteurs		4'381'592.00		4'007'188.10	
Actifs transitoires		26'997.00		137'400.00	
Actif circulant		**26'840'101.90**		**22'029'649.55**	
Mobilier et machines de bureaux		47'000.00		44'000.00	
Titres, participations		632'353.00		591'602.00	
Prêts du Fonds de solidarité		11'608'700.00		10'703'550.00	
Prêts du Fonds de roulement		95'414'068.00		97'051'046.00	
Prêts de la Confédération pour rénovations		34'000.00		241'150.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993 **		26'107'000.00		24'707'000.00	
Actif immobilisé		**133'843'121.00**		**133'338'348.00**	
Créanciers			184'421.95		190'299.35
Passifs transitoires			173'418.00		164'010.95
Prêts de la Confédération Fonds de roulement			96'247'000.00		96'047'000.00
Prêts de la Confédération pour assainissements			1'300'000.00		
Prêts de la Confédération pour rénovations			34'000.00		241'150.00
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993 **			26'107'000.00		26'107'000.00
Prêt ASH section de Berne			140'000.00		140'000.00
Prêts de la Coop. cautionnement hypoth. Bâle			1'200'000.00		1'200'000.00
Provision Fonds de solidarité			630'000.00		530'000.00
Provision Fonds de roulement					
Solde au 1.1.96	16'365'820.70				
Restitution du fonds solidarité	1'181'000.00				
+ Bénéfice 1996	3'092'056.65		20'638'877.35		16'365'820.70
Capitaux étrangers			**146'654'717.30**		**140'985'281.00**
Capital Fonds de solidarité					
Solde au 1.1.96	13'615'573.00				
- Restitution au Fdr	-1'181'000.00				
+ Cotisations volontaires 1996	563'725.15				
+ Bénéfice 1996	254'554.20				
Solde de l'exercice 1996			**13'252'852.35**		**13'615'573.00**
Capital ASH					
Solde de l'exercice précéd.	767'143.55				
+ Bénéfice 1996	8'509.70				
Capitaux propres			**775'653.25**		**767'143.55**
Totaux		**160'683'222.90**	**160'683'222.90**	**155'367'997.55**	**155'367'997.55**

* Engagements résultant de prêts accordés et pas encore libérés frs. 16.2 mio
** Gestion/dépôt fiduciaire des créances de la Confédération

séminaire d'un jour, les conférenciers ont expliqué les tâches et responsabilités de cet organe. Une autre manifestation a été consacrée au financement par une hypothèque en cas de rénovation et de nouvelle construction par des coopératives d'habitation. A l'aide d'exemples de calculs, les participantes et les participants ont eu un aperçu des pratiques bancaires lors de l'évaluation de demandes de crédit. Un cours d'après-midi à Bâle a traité les instruments de financement traditionnels et modernes disponibles sur le marché. Un séminaire à Zurich a été consacré aux questions d'actualité liées au droit du bail auxquelles les coopératives d'habitation sont confrontées dans leur vie quotidienne. Un séminaire d'un jour traitant de l'organisation des coopératives d'habitation s'est adressé exclusivement aux membres de comités. Le grand écho suscité par cette manifestation a révélé que de nombreuses coopératives se trouvent actuellement dans une phase de restructuration. Un autre cours a montré clairement l'importance du travail de relations publiques pour les coopératives d'habitation aussi bien auprès de la population qu'auprès de leurs propres membres.

Dans le domaine de la construction et de la technique, le cours consacré aux « états des lieux » de logements a eu lieu quatre fois, dont une fois à Lucerne et une fois à Winterthour. En effet, l'intérêt pour ce cours est toujours très grand. Enfin, une manifestation d'un demi-jour à Zurich s'est occupée des possibilités et des limites des diagnostics actuels des bâtiments.

Les deux forums de l'ASH organisés durant cette année se sont également occupés de thèmes techniques. L'un a été consacré aux changements dans le secteur de la construction et des conséquences pour les coopératives d'habitation, l'autre a été consacré aux avantages et inconvénients de la construction et la rénovation avec une entreprise générale. La visite de lotissements coopératifs a amené les participantes et participants à Zurich-Affoltern et à Wallisellen, où les nouvelles constructions des trois coopératives Waidmatt, WSG et WADIOP ont été ouvertes aux visiteurs.

La section Nordwestschweiz a organisé deux manifestations bien fréquentées, consacrées, d'une part, au changement de locataires dans la coopérative et, d'autre part, aux tâches de l'organe de contrôle et de la problématique de l'évaluation de l'état du bâtiment. Lors du cours d'automne de la section de Zurich, le nouveau règlement concernant les loyers de la ville de Zurich, divers modèles de la compensation du loyer à l'intérieur des sociétés et l'acquisition de parts sociales par les moyens de la prévoyance professionnelle ont été traités par différents conférenciers. Sous la direction d'un technicien en matière d'énergie solaire, la section Suisse centrale a organisé une manifestation intitulée 'Energie solaire – l'énergie de l'avenir!?!' 30 participantes et participants de la section d'Argovie ont donné suite à une invitation de la V-Zug à un séminaire d'information suivi d'une visite de l'entreprise.

2.4 Imprimés

En 1996, la liste des imprimés a pu être complétée par cinq nouveaux textes. Ainsi, au mois d'avril a été publiée une nouvelle brochure intitulée « Organisation und Organisationsreglement » (Organisation et règlement d'organisation). Cette brochure a pour but de faciliter aux responsables la gestion de leur coopérative. A l'occasion d'une conférence de presse fin mai, le nouveau bail à loyer paritaire pour logements coopératifs, élaboré par l'ASH et l'Association suisse des locataires, a été présenté au public. Il a été largement commenté dans les médias. 1200 exemplaires ont été distribués durant le second semestre de l'année. Un règlement-type concernant l'acquisition de parts sociales par les moyens de la prévoyance professionnelle et un aide-mémoire concernant le nouveau Fonds Arc-en-ciel ont été édités. Ce dernier donne des informations sur les prestations de ce Fonds. Afin de mettre à la disposition des coopératives un moyen qui leur facilite d'obtenir des indications sur certains entrepreneurs, un formulaire de préqualification a été édité. L'aide-mémoire concernant les transformations et les modifications apportées par les locataires a été mis à jour et adapté aux nouvelles données.

Les statuts-types connaissent toujours un grand succès. Les documents vendus le plus souvent sont toutefois le bail à loyer pour les logements, le bail à loyer au bénéfice de l'aide fédérale, le procès-verbal d'état des lieux de logements et la brochure 'Guide de l'habitation en coopérative'.

Le contrat-type de droit de superficie et l'aide-mémoire « Encouragement de projets innovateurs par le Fonds Arc-en-ciel » ont été traduits en français. Par ailleurs, les statuts-types en français ont été mis à jour. En italien, il existe le portrait de l'Association, les statuts-types ainsi que l'aide-mémoire concernant les prêts de l'ASH.

3. FONDS, AIDES AU FINANCEMENT

3.1 Fonds de roulement

En 1996, le nombre de demandes de prêts était légèrement inférieur par rapport à l'année précédente. Au total, 34 prêts ont été octroyés pour un montant total de Fr. 17'947 000.–. Ces prêts ont déclenché des travaux de construction de 277 millions de francs. Le tableau no 2 montre comment ces prêts ont été utilisés. Le nombre de prêts actuellement octroyés a augmenté de 280 à 295. Le montant total figurant au bilan au 31 décembre 1996 s'élève à Fr. 95'414'068.–. Au total, 16,9 millions de francs ont été versés, 18,6 millions de francs ont été remboursés. 3,09 millions de francs ont pu être attribués au compte des provisions. Le 1.1.1996, le taux d'intérêt des prêts s'est élevé à 4,25 %; dès le 1.4.1996, il a été réduit à 4,00 %. Pour la première fois, une partie d'un prêt, à savoir un montant de Fr. 18'495.–, a dû être passée à pertes et profits, la coopérative en question ayant dû annoncer sa

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1996		1.1. au 31.12.1995		Budget 1996		Budget 1997	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Cotisations		371'356.90		359'795		370'000		380'000
Intérêts créditeurs ASH		26'863.55		44'884		31'000		21'000
Intérêts crédit. des prêts 19.3.93		739'622.25		793'930		750'000		751'000
Administr. du Fonds de roulement		330'000.00		330'000		330'000		338'000
Contribution aux frais des secrét.		484'000.00		440'000		484'000		494'000
Vente de publications et drapeaux		34'462.00		66'528		30'000		18'000
Cotis. des participants aux cours		57'035.00		66'375		25'000		25'000
Produits divers		41'600.00		31'900		10'000		5'000
Produits résult. des consultations		26'350.00		26'281		25'000		20'000
Intérêts débiteurs ASH	6'028.75		11'208		6'000		1'000	
Intérêts deb. des prêts 19.3.93	636'520.85		632'533		625'000		625'000	
Coûts des imprim. + des drapeaux	28'937.45		34'652		27'000		16'000	
Coûts des cours	52'337.10		58'938		25'000		20'000	
** Frais de secrétariat	993'812.40		1'064'053		1'006'300		1'096'000	
** Frais généraux	185'598.05		212'035		148'000		181'000	
Section romande	111'905.00		115'283		110'000		112'000	
Contributions aux sections	160'098.00		75'390		158'000		150'000	
Amortissements s/mobilier et TED	38'602.90		36'296		38'000		38'000	
Bénéfice/Perte 'wohnen'		1'060.50		1'606		2'000		200
Attribution pour tâches de l'ass.		110'000.00		110'000		110'000		180'000
Bénéfice/Perte reportée au Bilan	8'509.70		30'913		23'700		-6'800	
Totaux	**2'222'350.20**	**2'222'350.20**	**2'271'300**	**2'271'300**	**2'167'000**	**2'167'000**	**2'232'200**	**2'232'200**

** Détails voir page 4

faillite. L'immeuble a été vendu aux enchères pour un montant qui n'a pas suffi pour couvrir notre prêt. Les corrections de la valeur des investissements financiers sont décrites au chapitre «Bilan». Afin qu'un prêt sans intérêt ait pu être mis à la disposition de la CCL, l'Office fédéral du logement a renoncé à exiger des intérêts sur le prêt de la Confédération.

3.2 Fonds de solidarité

En 1996, les membres de l'Association ont versé au Fonds de solidarité un montant de Fr. 563'725.15. C'est un résultat très réjouissant. Le montant de l'année précédente n'a cependant pas été atteint, ce qui s'explique sans doute par la situation économique difficile. De manière générale, les montants versés étaient moins élevés, mais, par rapport aux années présentes, un plus grand nombre de coopératives a participé au Fonds de solidarité. A la fin de l'année, 69 coopératives ont été au bénéfice d'un prêt de ce Fonds. Le montant total de ces prêts s'élève à Fr. 11'608'700.–.

3.3 Coopératives de cautionnement et Centrale d'émission

La grande retenue des banques en ce qui concerne l'octroi d'hypothèques en rang supérieur a pour conséquence que la Coopérative de cautionnement CCH est devenue intéressante pour de nombreuses coopératives. Elle leur a permis d'obtenir, d'une part, une hypothèque plus élevée, d'autre part, dans de nombreux cas, le taux d'intérêt des hypothèques en rang supérieur n'a pas été aussi élevé que cela serait normalement le cas. Au total, la Coopérative de cautionnement a octroyé dix nouveaux cautionnements.

En raison du contingentement et de la limite de coûts très basse pour les objets en propriété acquis à l'aide de la LCAP, la Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBW (für Wohneigentum) (Coopérative de cautionnement pour la propriété de logements) a été plus fortement sollicitée. Il s'est avéré que la procédure d'octroi d'avances remboursables est très compliquée pour la HBW et ses partenaires d'affaire. Pour cette raison, la direction de la HBW s'efforce de développer une procédure acceptable.

La Centrale d'émission pour la construction de logements CCL a édité un emprunt de 75,1 millions de francs. Pour résoudre les difficultés financières de certains membres qui posent de grands problèmes à la CCL, cette dernière a constitué un état-major de crise auquel participe le caissier de l'ASH.

4. REPRÉSENTATION DES COOPÉRATIVES

4.1 L'encouragement des coopératives sous le signe de l'arc-en-ciel

Le point culminant de la vie coopérative était la première journée des coopératives d'habitation. Elle a été célébrée le 8 juin au Casino à Berne. Eduard Mändle, professeur à la Haute Ecole Spécialisée de Nürtingen (RFA) a consacré son discours aux «Coopératives d'habitation, une idée du 19e siècle sur la voie vers le 3e millénaire». A la suite d'autres discours consacrés à des thèmes relatifs aux coopératives, le prix Arc-en-ciel a été attribué, marquant ainsi le point culminant de cette journée. Cette distinction attribuée pour la première fois «pour des prestations innovatrices et sociales d'une coopérative d'habitation» a été remise à l'équipe de fondation de la WOGENO de Zurich. Cette coopérative d'habitation regroupant des coopératives de maison autogérées, n'a pas seulement effectué des performances extraordinaires, mais elle a également été le modèle pour la fondation d'un certain nombre de coopératives similaires en Suisse et à l'étranger. Le prix Arc-en-ciel sera désormais attribué tous les trois ans.

Le comité de l'Association avait créé le Fonds Arc-en-ciel expressément pour l'encouragement d'innovations coopératives. Le Fonds a versé pour la première fois des contributions à des coopératives d'habitation de La Chaux-de-Fonds et de Berne ainsi qu'à un service d'utilité publique s'occupant de l'entremise de logements à Zurich.

Par la création d'un formulaire pour la préqualification d'entreprises, l'Association a pu donner suite à une demande dans le domaine coopératif et social. Ce formulaire facilite aux coopératives d'adjuger les mandats en faisant un premier choix sur la base du comportement d'entreprises vis-à-vis de leurs employés.

4.2 Prises de position et interventions

La nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons, intitulée «Nouvelle péréquation financière» a été largement discutée. Comme cela a été le cas il y a quelque 20 ans, il a été proposé de renoncer à l'encouragement à la construction de logements au niveau fédéral et d'attribuer cette responsabilité aux cantons. Dans sa prise de position, l'ASH s'est clairement opposée à cette proposition. En effet, l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements pratiqué par la Confédération tient aujourd'hui déjà entièrement compte d'une telle péréquation financière. Pour cette raison, il n'est pas nécessaire d'en tenir compte dans la péréquation. Etant donné que derrière le motif de la péréquation financière d'autres motifs se cachent sans doute qui expliquent la reprise de cette idée vieille de 20 ans, l'ASH a envoyé un argumentaire détaillé à un grand nombre d'offices et de personnalités, par exemple à tous les gouvernements cantonaux.

En principe, le Conseil national avait décidé, moyennant initiative parlementaire, de renoncer à rendre obligatoire le décompte de chauffage individuel dans les vieux bâtiments. On se souvient que l'ASH s'était fortement engagée pour cette action. Le résultat final était toutefois différent: les organes préconsultatifs avaient retenu, dans le projet de la loi sur l'énergie, que le caractère obligatoire de ce décompte individuel serait maintenu, mais que le délai de la mise en œuvre pouvait être déterminé par les cantons.

L'ASH, tout comme d'autres organisations, s'est énergiquement opposé au fait que les prestations des concierges soient soumises à la taxe sur la valeur ajoutée. Compte tenu des propositions approuvées en 1996, ces prestations ne devaient plus figurer dans la nouvelle loi concernant la taxe sur la valeur ajoutée. Malheureusement, toutes les coopératives ne pouvaient pas encore se réjouir. En effet, l'administration des impôts, malgré le caractère incertain de la situation juridique, leur avait envoyé des factures. Selon nos connaissances, il n'y a guère eu de poursuite.

La loi fédérale concernant le bail à loyer-cadre est entrée en vigueur le 1er mars. Un

B. 'WOHNEN'

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1996		1.1. au 31.12.1995		Budget 1996		Budget 1997	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Abonnements		293'457.35		312'294		287'000		260'000
Annonces		677'523.70		736'640		595'000		610'000
Recettes diverses		124'277.15		79'828		138'000		114'000
Coûts de production/expédition	529'776.60		649'458		525'000		471'200	
Frais de rédaction/administration	285'131.20		244'472		276'000		292'600	
Courtage d'annonces	184'633.20		205'987		160'000		162'000	
Frais généraux	69'656.70		67'239		57'000		58'000	
Attribution en réserve	25'000.00		-40'000					
Attribution au compte P+P ASH	1'060.50		1'606		2'000		200	
Totaux	**1'095'258.20**	**1'095'258.20**	**1'128'762**	**1'128'762**	**1'020'000**	**1'020'000**	**984'000**	**984'000**

tel bail à loyer-cadre était en principe prévu exclusivement pour les coopératives. Le bail à loyer paritaire pour logements coopératifs peut être considéré dans ce sens comme un exemple. Il a été élaboré par une délégation de l'Association suisse des locataires (suisse alémanique) et l'ASH et a été approuvé ensuite par les comités des deux organisations. Plus de 1000 exemplaires du formulaire conçu très judicieusement ont été vendus durant la première année. La section romande a utilisé ce document comme base en vue de l'élaboration d'un projet de contrat.
Dans la Commission fédérale pour la construction de logements, le représentant de l'ASH a initié une intervention visant à accorder les abaissements supplémentaires de manière plus flexible, afin d'éviter des cas de rigueur en cas de suppression inattendue de l'aide. Cette proposition a été soutenue aussi bien par la Commission que par l'Office fédéral du logement. Un représentant de l'ASH a été invité à collaborer dans un groupe de travail de l'Office fédéral créé récemment et s'occupant du thème des loyers et intérêts hypothécaires. Dans le cadre d'une procédure de consultation, l'introduction par la Confédération d'une statistique suisse des prix des terrains a été soutenue par l'ASH.

4.3 Travail de relations publiques

La conférence de presse d'automne, lors de laquelle est présentée la statistique des coûts des coopératives d'habitation, est la manifestation qui suscite le plus grand intérêt. La conception de cette étude, réalisée comme de coutume par le secrétariat, a été modifiée, et elle a été complétée. L'écho dans les médias suite à la conférence des médias consacré au bail à loyer paritaire a été considérable. Une représentation de l'Association suisse des locataires a participé à cette conférence de presse organisée par l'ASH.
Malheureusement, l'action du jubilé de l'ASH en faveur de trois projets d'habitation à Sri Lanka, au Mozambique et au Paraguay n'a guère été remarquée par le public. Les projets réalisés en collaboration avec Helvetas peuvent tous être considérés comme un succès. Les nouveaux lotissements sont aujourd'hui occupés. Bien avant la conférence mondiale «Habitat 96», les coopératives d'habitation de Suisse ont prouvé qu'elles sont en mesure de s'engager avec énergie aussi en faveur du logement dans le Tiers Monde.

5. ETRANGER ET RELATIONS INTERNATIONALES

Sur invitation de son association partenaire, la Nationale Woningraad NWR, le comité de l'Association a passé un week-end prolongé à Amsterdam et les environs. Lors d'une excursion d'un jour, il a pu visiter de nombreux logements. Dans le cadre de ce voyage, il a agendé une séance du comité. L'ASH a de son côté reçu des membres des Associations de Berlin et d'Autriche s'occupant de l'encouragement de la construction de logements, lorsque celles-ci séjournaient en Suisse. Le président et le directeur de l'ASH ont participé chacun à une manifestation de l'Association européenne CECODHAS, respectivement à Londres et à Prague. Ils ont ainsi maintenu le contact avec d'autres associations européennes. Par ailleurs, le directeur a été invité par l'association autrichienne GBV à Vienne à l'occasion de son 50e anniversaire.

6. REVUE «WOHNEN»

6.1 Rédaction

Aspect positif: la 2e édition de l'EXTRA.
Aspect négatif: les efforts d'économiser des coopératives d'habitation en raison de la situation économique difficile qui se poursuit. Ces données de base décrivent à peu près le champ d'action dans lequel la revue «wohnen» a mis les accents. Les collaboratrices et collaborateurs de la rédaction ont pu compter en tout temps sur le soutien effectif de tous les collaborateurs et collaboratrices du secrétariat de l'ASH. Par ailleurs, la rédaction peut se réjouir d'une grande acceptance de son travail par les sections et les coopératives.

6.3 Abonnements/éditions

Avec les annexes EXTRA, la rédaction a réussi à couvrir un véritable besoin de nombreuses coopératives et de nombreux lecteurs/lectrices. Le très grand nombre de réponses aux devinettes prouve que les revues sont lues avec un grand intérêt. Toutefois, notamment dans des périodes économiquement difficiles, de plus en plus de comités de coopératives se demandent s'ils ne pourraient pas réaliser des économies en réduisant le nombre d'abonnements de la revue «wohnen». Pour la première fois en 1996, les abonnements résiliés n'ont pas pu être compensées par de nouveaux abonnements. Cela a pour conséquence que pour 1997 l'édition a été nettement diminuée. Cette évolution est dangereuse. En effet, à long terme, le contenu et l'orientation de l'ensemble de la revue pourraient être mis en question.
La nouveauté dans le domaine de la revue est l'abonnement PR que l'ASH met gratuitement à la disposition de personnalités intéressées des parlements et des organes exécutifs. xx conseillers/conseillères nationaux et conseillers aux Etats ont manifesté leur intérêt pour un tel abonnement.

6.4 Collaborateurs/collaboratrices

En 1996, Rebecca Baumann a terminé son stage avec succès. Pour des raisons personnelles, Karin Brack n'étant pas en mesure de reprendre le travail en novembre; cette lacune a temporairement été comblée par Elisabeth Jakob. Au cours de l'année, l'attribution des compétences a été modifiée. Mike Weibel est maintenant le principal responsable pour les textes et pour la planification de la revue «wohnen», tandis que Bruno Burri se concentre davantage aux tâches liées à l'édition. Par ailleurs, suite à l'attribution de la procuration, d'autres tâches lui ont été confiées au sein de l'Association.

6.5 Mandataires externes

Pour la conception d'un nouveau prospectus visant à promouvoir les abonnements ainsi que pour la conception d'un papier à lettre de la rédaction, le graphiste Markus Galizinski a été choisi en tant que collaborateur libre de la rédaction. Par ailleurs, dans le cadre d'une procédure de sélection parmi quatre candidats/candidates, le mandat pour la conception des annexes EXTRA a été confié à Markus Galizinski. Il succède dans cette fonction à Ron Stocker qui a terminé sa collaboration avec la revue «wohnen» par l'édition EXTRA du mois de décembre. Nous souhaitons remercier Ron Stocker très chaleureusement pour ses nombreuses impulsions et idées par lesquelles il a fortement influencé le développement de la revue ces dernières années.
Comme par le passé, l'expédition, l'impression et les étapes préliminaires de

C. FONDS DE SOLIDARITE (1)

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1996		1.1. au 31.12.1995		Budget 1996		Budget 1997	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Intérêts créditeurs des prêts		445'816.15		448'604		540'000		550'000
Intérêts créditeurs des cpt. banc.		58'463.50		132'832		60'000		40'000
Impôts	41'037.95		114'755		110'000		105'000	
Intérêts débiteurs prêts	53'687.50		60'300		54'000		50'300	
Augmentation ducroire-réserve	100'000.00		80'000					
Attribution fonds "Arc-en-ciel"	55'000.00				55'000		50'000	
Bénéfice reporté au bilan	254'554.20		326'381		381'000		384'700	
Totaux	504'279.65	504'279.65	581'436	581'436	600'000	600'000	590'000	590'000

(1) sans cotisations volontaires

l'impression ont été prises en charge par la gdz AG de Zurich. La collaboration est très positive à tous les niveaux et il règne une atmosphère très constructive. Le chiffre d'affaires de l'année record 1995 n'a pas pu être atteint, comme on pouvait par ailleurs s'y attendre. Dans certains secteurs, le résultat est toutefois nettement au-dessus des chiffres budgétisés, de sorte que les comptes de la revue «wohnen» peuvent être bouclés avec un solde positif. Le bon résultat a pu être atteint, entre autres, grâce à l'engagement considérable des acquisiteurs d'annonces publicitaires, Aldo Rodesino et Hannes Wieland.

6.6 Commission «wohnen»

La commission s'est réunie à deux reprises. Pour la première fois, Ernst Hauri, représentant de l'OFL, a participé aux séances. Les membres de la commission ont notamment discuté la vente de la revue aux kiosques. Par ailleurs, ils ont régulièrement procédé à des critiques et, notamment, ont déterminé la nouvelle orientation de la revue «wohnen» et des annexes EXTRA.

7. COMPTES DE L'ASSOCIATION*

7.1 Commentaires relatifs au bilan *

Le bilan au 31.12.1996 est présenté en détail selon annexe. Le montant du bilan a augmenté de 155 à 160 millions de francs. Tous les prêts résultant de l'arrêté fédéral du 19.1.1993 concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements, ont pu être versés, au total 55 prêts d'un montant total de 26'107 000 francs. Au jour déterminant pour le bilan, les liquidités se sont élevées à 22,4 millions de francs. Ainsi, elles se situent à environ 4,4 millions au-dessus de celles de l'année précédente. De ce montant, 16,2 millions étaient réservés pour des prêts accordés mais pas encore versés. Sous les créances figurent les intérêts et les amortissements non encore effectués le jour du bilan, les dettes pour des annonces et des imprimés ainsi qu'une dette concernant la taxe sur la valeur ajoutée. Par rapport aux années précédentes, les débiteurs ont nettement moins bien respecté leurs délais de paiement. Au moins 20 bénéficiaires de prêts ont dû être rappelés à la fin de l'année. La participation à la «Cooperative Ticinese de Fideiussioni Immibiliare COTIFI» a été amortie à 1 franc symbolique. La valeur des actions de la Logis Suisse S.A. Zurich a été corrigée par 50 000 francs à la charge du compte de pertes et profits du Fonds de roulement. La valeur comptable des placements s'est élevée à fin 1996 à 632'353 francs, alors que la valeur nominale s'élève à 839'100 francs. L'ancien règlement du Fonds de roulement permettait d'alimenter le Fonds de solidarité par ses bénéfices, à condition que les provisions aient atteint un certain montant. A la demande de l'OFL, ces versements effectués par le passé d'un montant total de 1'181'00 francs ont été reversés au compte de réserves du Fonds de roulement. Par ailleurs, un montant de 3,09 millions de francs provenant des comptes de fonctionnement a été versé sur ce compte. L'état actuel de 20,6 millions de francs correspond à environ 21,6% du montant total des prêts. Ces réserves font également partie des moyens disponibles du Fonds et sont prêtés constamment ou sont utilisés pour le cash management. Le compte Ducroire du Fonds de solidarité a été alimenté de 100 000 francs supplémentaires à la charge du compte de pertes et profits. Il s'élève actuellement à 630 000 francs, correspondant à environ 5,4% des prêts. Malgré les contributions facultatives et le bénéfice versé du compte de pertes et profits, la fortune du Fonds de solidarité a diminué en raison de la restitution au Fonds de roulement de 362'721 francs mentionnée ci-avant. A la fin de l'année, elle s'élève à Fr. 13'252'852.35. La fortune de l'Association a augmenté du montant du bénéfice 1996 de Fr. 8'509.70 à Fr. 775'653.25.

*Les comptes anuels comprenant le bilan et les comptes de pertes et profits sont publiés sous réserve de leur approbation par le comité de l'association

D. FONDS DE ROULEMENT

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1996		1.1. au 31.12.1995		Budget 1996		Budget 1997	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Intérêts créditeurs des prêts		4'010'564.65		4'053'177		4'100'000		4'150'000
Intérêts créditeurs des cpt. banc.		257'927.30		647'352		400'000		150'000
Intérêts débiteurs	0.00 *		1'175'588		1'176'000		0	
Commissions du Fonds, frais div.	45'714.80		31'627		45'000		40'000	
Frais d'adm. du Fonds de roulem.	330'000.00		330'000		330'000		338'000	
Attribution aux frais des secr. ASH	484'000.00		440'000		484'000		494'000	
Service de consultation	113'316.50		131'366		140'000		140'000	
Provisions pour prêts	18'405.00							
Provision pour prêt CCL							1'000'000	
Provisions s/participations	74'999.00		25'000		25'000		25'000	
Attribution pour tâche de l'assoc.	110'000.00		110'000		110'000		180'000	
Attribution à la réserve Fdr	3'092'056.65		2'456'948		2'190'000		2'083'000	
Totaux	4'268'491.95	4'268'491.95	4'700'529	4'700'529	4'500'000	4'500'000	4'300'000	4'300'000

* Renoncement aux intérêts

7.2 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 selon annexe. Les contributions des membres ont augmenté régulièrement durant ces dernières années conformément au nombre de nouveaux membres et au nombre de logements gérés. Les recettes résultant de la vente d'imprimés et des cours ont légèrement diminué. Les intérêts actifs et passifs du prêt de la Confédération basé sur l'arrêté fédéral concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements figurent à part. Les autres dépenses correspondent à peu près aux montants budgétisés et approuvés chaque année par le comité. La participation aux coûts de l'administration des fonds et des secrétariats est calculée en fonction de la fortune gérée et s'élève au total à environ 8,2‰.

Il ressort du compte de pertes et profits de la revue «wohnen» qu'il a été possible de constituer des réserves, malgré une diminution du chiffre d'affaires des abonnements et des annonces publicitaires. Le résultat positif résulte de la diminution des dépenses. En effet, les frais de production et d'expédition ont pu être réduits de Fr. 1'048.– à Fr. 913.– par page. Les recettes résultant de la vente de l'EXTRA se sont élevées à Fr. 90 000.–. 580 pages, réparties sur 11 éditions, soit 40 pages de moins que l'année passée, ont été produites. Comme de coutume, le bénéfice de la revue «wohnen» est versé aux comptes de l'Association.

8. LA VIE DE L'ASSOCIATION

Les difficultés dans le secteur immobilier ont été à l'origine d'un grand travail supplémentaire également pour les organes de l'Association. Ainsi, par exemple, ils ont accordé un soutien aux membres en difficulté (ce soutien n'était heureusement nécessaire que dans des cas exceptionnels), ils ont adapté des règlements ou ont collaboré avec d'autres organisations. Le nombre d'affaires à traiter par le comité de l'Association et la direction à été si élevé qu'une séance supplémentaire s'est avéré nécessaire en automne pour chacun de ces organes. La séance organisée dans le cadre d'une excursion intéressante aux Pays-Bas constituait une certaine compensation pour le surplus de travail, d'étude de dossiers et de consultations.