Rapport annuel ASH Suisse 1999

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **72 (2000)**

Heft 2

PDF erstellt am: **01.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

RAPPORT ANNUEL ASH SUISSE 1999

INTRODUCTION:
changements sur le marché du logement

En 1999, le nombre de logements vacants a diminué pour la première fois depuis plusieurs années. Parmi les cinq plus grandes villes de Suisse, seule Genève affiche un taux de logements vacants nettement supérieur à un pour cent. Là, où le taux est inférieur à un pour cent, le marché libre ne peut en règle générale plus jouer de manière optimale. Comme il ressort du recensement du mois de juin, plusieurs centaines de communes petites ou grandes se voient confrontées à ce problème. Il faut s'attendre à un manque de grands logements et de logements de taille moyenne; en effet, 41% des logements vacants sont des logements d'une ou de deux pièces.

Comme pendant les années précédentes, les loyers variaient dans la mesure du renchérissement général, c'est-à-dire peu. En une année, ils ont augmenté en moyenne de 0,7%, au cours des cinq dernières années de 3,7% (indice des prix à la consommation + 3,8 %). Pendant la même période de cinq ans, le taux d'intérêt pour les hypothèques existantes a cependant diminué en moyenne en Suisse de 5 $^{1/2}$ à 3$^{1/4}$ %. Les organisations de locataires accusent les bailleurs de ne pas avoir répercuté sur les loyers les économies qu'ils ont réalisées. Les coopératives d'habitation ne sont cependant pas touchées par ces accusations. En effet, comme il ressort de la statistique des coûts des coopératives d'habitation zurichoises, leurs loyers se situaient en 1999 au niveau de ceux de 1994/95.

Tandis que la demande de logements a augmenté dans de nombreuses régions, la construction de logements n'a pas suivi cette tendance. Au contraire, la production était une nouvelle fois inférieure à l'année précédente. Cette tendance à la baisse se manifeste essentiellement dans le secteur de l'encouragement de la construction de logements de la Confédération, laquelle a été encore réduite. Vers la fin de l'année, et notamment dans les grandes villes, on a pu constater une augmentation des activités dans le secteur de la construction de logements.

L'ASH a pris connaissance avec satisfaction de la publication d'une statistique des prix de la construction par l'Office fédéral des statistiques. Selon cette statistique, entre avril et octobre, les prix pour la nouvelle construction de bureaux et pour la rénovation de maisons familiales ont montré les premiers signes de hausse. Les prix des terrains ont poursuivi leur tendance à la baisse, mais les exceptions furent plus nombreuses par rapport aux années précédentes.

1. PRESTATIONS DE SERVICE

1.1 Service de consultations

En 1999, le Service de consultations était pour la première fois géré sur la base d'un mandat de prestations de l'OFL. Pour cette raison, de nouvelles directives concernant les consultations ont été édictées au début de l'année. Celles-ci ont eu pour conséquence une plus grande concentration des activités sur le personnel du secrétariat et les sections. Les changements n'ont cependant pas influencé significativement l'ensemble du travail. Quelque 1000 heures ont été consacrées essentiellement aux membres de l'ASH. Comme l'année précédente, il s'agissait en grande majorité de conseils juridiques: pendant quelque 500 heures, des personnes demandant conseil ont obtenu des renseignements compétents du service juridique de l'ASH. Lors de la séance du comité de l'Association du mois de juin, de nouvelles bases pour les premières consultation gratuites ont été élaborées. En vertu de cette nouvelle réglementation, les unités de consultations de plus de quatre heures doivent être payées. En 1999, quelque 200 heures ont ainsi été facturées. L'ASH a donné des conseils en matière d'assainissement financier aux coopératives confrontées à une situation difficile. Ces consultations ont en partie été assurées par les spécialistes de l'ASH. Quelque 170 heures ont été consacrées à ces consultations en 1999. Les conseils pour la fondation de coopératives d'habitation ont occupé les conseillers pendant quelque 50 heures. Environ 100 heures ont été consacrées à l'aide «au départ». Cette aide est accordée lorsqu'une coopérative, désireuse de réaliser un grand projet, a besoin des conseils de l'ASH pour y arriver. Tout conseil donné par l'ASH se base le principe de l'aide à l'entraide. Dans ce sens, la collaboration active des coopératives d'habitation pour résoudre les problèmes est une condition sine qua non.

1.2 Service juridique

Les conseils juridiques constituent toujours le point fort des activités du service juridique. En 1999, 261 demandes téléphoniques (année précédente 276) ainsi que 114 demandes écrites (année précédente 80) ont été traitées. De plus en plus, il s'agit de véritables consultations, alors qu'autrefois ce furent plutôt des renseignements purement juridiques. Notamment la représentation de coopératives dans le cadre de procédures devant les autorités de conciliation a augmenté (1999 ce furent 10 cas, l'année précédente 2). En matière de droit du bail, les résiliations extraordinaires et les départs prématurés constituent le point fort, mais également les demandes de réduction du loyer pour les périodes d'importants assainissements. En matière de droit des sociétés coopératives, il s'agissait notamment de modifications de statuts.

Le service juridique a participé de manière significative à la constitution de la Fondation «Fonds de solidarité de l'ASH» et à la préparation des modifications des statuts soumises à l'assemblée générale extraordinaire. Grâce à la demande adressée par l'ASH à l'organe de contrôle pour le blanchi-

ment d'argent, l'administration fédérale des finances a renoncé à soumettre les coopératives d'habitation avec les caisses de prêt à la loi sur le blanchiment d'argent. Les négociations concernant un contrat-cadre avec l'Association des locataires de Zurich se poursuivent.

Comme par le passé la rubrique «Recht» paraît chaque mois dans la revue «Wohnen». Sous cette rubrique ont été traitées, entre autres, les modifications prévues du droit de bail. La responsable du service juridique a participé à onze cours et workshops et a prononcé des discours lors d'assemblées générales de sections et de rencontres des présidents. Elle a une nouvelle fois participé au cours «Droit des coopératives - droit du bail - LCAP» qui a été offert avec les associations de locataires.

1.3 Perfectionnement

Quelque 450 personnes ont participé aux 21 manifestations de perfectionnement organisées par l'ASH au cours de l'année. L'intérêt pour les offres dans les domaines «finances et administration», ainsi que «construction et technique», était grand; ces cours semblent répondre à un grand besoin.

Les responsables des cours ont fortement apprécié la vive participation à l'événement «Grundrissmodellveränderungen: Wohnräume im Wandel der Zeit» (modèles de modifications des plans: les locaux d'habitation soumis aux changements). Quelque 60 personnes ont participé à la manifestation. Les sept exposants, dont chacun a présenté son propre projet de modification de plan, constituaient le point central du «marché des informations». Pendant le «marché des informations», il y avait trois brèves interventions consacrées aux thèmes «Grüssere Wohnungen sind gesucht» (on cherche des logements plus grands), «Projektabwicklung der BG Rotach aus Sicht der Bauherrschaft» (déroulement du projet de la BG Rotach du point de vue du maître d'ouvrage) et «Neue Rollen von Architekten im Projektablauf» (nouveaux rôles de l'architecte dans le déroulement du projet). Par ailleurs, des discours aux sujets suivants ont été au programme: «Stadtent-wicklung in Zürich» (développement de la ville de Zurich), «Renovieren mit WEG ohne Grundverbilligung» (rénover avec LCAP sans abaissement de base) et «Leistungen der Stadt Zürich auch in Zukunft» (les prestations de la ville de Zurich à l'avenir). La manifestation a eu lieu dans un immeuble coopératif transformé et agrandi. Au terme de la manifestation, les participants ont eu la possibilité de visiter les logements.

De manière générale, on peut constater que les cours dans les domaines «finances et administration», ainsi que «construction et technique», ont été mieux fréquentés que les cours des domaines «organisation et communication» ou «formation de la personnalité et compétences sociales». Bien que ce soient souvent ces domaines qui sont à l'origine de nombreux problèmes, ils ne sont toujours pas considérés comme aspects à part entière de la gestion solide des coopératives d'habitation. Ainsi, l'année dernière, cinq cours ont dû être annulés en raison du manque d'intérêt: «PR für Baugenossenschaften» (RP pour les coopératives d'habitation), «Personalmanagement» (gestion du personnel), «Millenniumsproblem - Umstellung auf 2000» (le problème du millénium - le passage à l'an 2000), «Besichtigung Luzern» (visite à Lucerne) et «Totalrevision der Statuten Teil 1 und 2» (révision totale des statuts partie 1 et 2).

Malgré ces constatations, l'ASH tentera d'offrir à l'avenir également un mélange judicieux de thèmes de tous les domaines. Car les temps changent, et peut-être les coopératives d'habitation seront à l'avenir mieux disposées à s'occuper de thèmes sociaux et de nouvelles méthodes d'apprentissage.

1.4 Internet

Depuis 1998, l'ASH a sa propre page d'accueil sur l'internet, laquelle est fortement fréquentée par des «surfeurs» intéressés. La page d'accueil de l'ASH a été fréquentée près de 25 fois par jour au mois de décembre. A partir de cette page, les visiteurs se sont dirigés sur les pages qui les intéressaient plus particulièrement. La page contenant les adresses des membres a été le plus souvent fréquentée. Elle semble répondre à un besoin et permettra d'entrer en contact avec les coopératives. Ces contacts ne peuvent cependant être établis que lorsque le membre dispose d'un link (lien) vers son propre portrait. L'index actualisé de la revue «Wohnen» et les archives de textes sont appelés en moyenne cinq fois par jour. Il en résulte un nombre considérable de plus de 160 visiteurs. Au cours de l'année, on a discuté des possibilités de mieux profiter encore de ce nouveau médium et de le rendre plus attrayant pour les membres et autres personnes intéressées. L'utilisation interactive permettra à l'avenir des possibilités et offres supplémentaires. Un terme a été mis à la collaboration avec le marché du logement «Immoplace», le marché n'ayant pas pu se maintenir malgré de gros efforts. Pour le remplacer, l'ASH participe désormais à un marché déjà bien établi. Depuis le début de l'année, les sociétés coopératives ont la possibilité de bénéficier des mêmes prestations par «IMMO-POOL». Les premières expériences de trois coopératives qui ont participé à un projet pilote sont positives. Il semble que les coopératives soient très intéressées à se présenter elles-mêmes sur internet (portrait de la coopérative). Environ douze coopératives ont demandé des conseils y relatifs au cours de l'année dernière. Toutefois, celles qui ont effectivement franchi le pas,

ne sont pas nombreuses. Le nombre de coopératives présentes sur l'internet ne cesse cependant de croître.

2. FONDS DE PRÊTS ET AUTRES AIDES AU FINANCEMENT

2.1 Fonds de Roulement

Le nombre de demandes de prêts a été plus élevé que l'année précédente. Au total, 30 demandes (année précédente 27) ont obtenu une réponse favorable. Le montant total des prêts s'élève à fr.15'060'000.-. Ces prêts ont déclenché un montant dans le secteur de la construction de 238 mio. de francs. La tabelle 1 montre comment ces prêts ont été utilisés. Trois prêts n'ont pas pu être accordés. Le nombre de prêts en cours a légèrement diminué de 326 à 325. Le montant total prêté au jour du bilan s'élève à fr. 106'409'829.-, 10,6 mio. de francs ont été versés, 14 mio. de francs ont été remboursés. Par ailleurs, des prêts d'un montant total de fr. 341'000.- ont dû être amortis à la charge de la réserve et un montant de fr. 774'000.- à la charge du contrat de prêt conclu avec la Confédération.

Un montant de quelque fr. 213'000.- a dû être prélevé du compte de réserves. Conformément au mandat de prestations, le taux d'intérêt est fixé désormais selon les directives de l'Office fédéral du logement. Il est à un pour cent inférieur au taux moyen pour une nouvelle hypothèque en 1er rang (arrondi vers le haut ou vers le bas au 1/4 % le plus près), publié par la Banque nationale pour le mois d'octobre de l'année précédente. Pour 1999, le taux d'intérêt pour les prêts s'élevait conformément au règlement à 3,00%, dès le 1.1.2000, il s'élève à 2,75%.

2.2 Fondation Fonds de solidarité

Etant donné que la charge fiscale du Fonds de solidarité ne cessait de croître, et qu'une part de plus en plus importante des attributions à ce fonds risquait de disparaître sous forme d'impôts; le 22 septembre 1999, l'assemblée générale extraordinaire de l'ASH a décidé à l'unanimité de transformer le Fonds en une fondation exonérée d'impôts. La fortune, qui avait ainsi été transférée de l'Association à la Fondation, s'élève à quelque 22,4 mio. de francs. La nouvelle Fondation poursuit les mêmes buts que l'ancien Fonds. Elle est gérée comme par le passé par l'ASH. Le Conseil de fondation est composé des membres de la Direction de l'ASH et du Directeur de l'Office fédéral du logement (OFL).

Malheureusement, c'est justement pendant l'année de la constitution de la Fondation que les contributions bénévoles des coopératives d'habitation ont diminué. Les quelque 600'000 francs versés en 1999 sont cependant toujours un signe très positif de la solidarité et sont le troisième meilleur résultat réalisé au cours de l'histoire du Fonds. En 1999, 11 coopératives d'habitation ont pu bénéficier d'un prêt à taux d'intérêt favorable. Le montant total des prêts s'élève à 8 mio. de francs. Au total, les prêts s'élèvent à 20 mio. de francs, l'augmentation étant de 2 mio. de francs.
Le nombre de demandes de prêts adressés au Fonds de solidarité a fortement augmenté. Cela s'explique, entre autres, par le fait que les banques exigent une proportion de fonds propres plus élevée et les prêts du Fonds de solidarité sont considérés comme fonds propres. Mais elle s'explique également par le fait qu'au niveau fédéral, pour des raisons politiques, on a agi avec beaucoup de retenue dans le domaine de l'encouragement de la construction de logements locatifs. Les demandes de prêt du Fonds de roulement étaient plus fréquemment refusées, demandes qui, il y a encore peu de temps, auraient été acceptées. C'est dans ces cas que la Fondation a pu intervenir et accorder un prêt, permettant ainsi aux coopératives de réaliser leur projet.

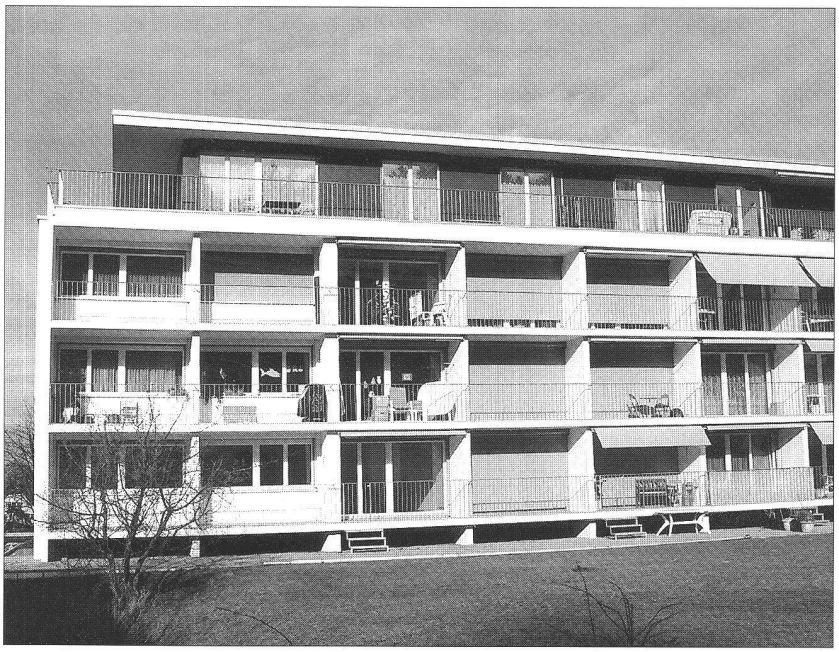
2.3 Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH

Grâce à la gestion et aux initiatives judicieuses de Willy Wegmann (Banque cantonale zurichoise), la coopérative de cautionnement hypothécaire a une nouvelle fois pu élargir fortement ses activités. Les demandes ont été plus nombreuses, parce que les banques ont fixé la limite de charge plus prudemment. Le comité a donné suite à 11 demandes de cautionnement; le montant cautionné le plus élevé est de 5 mio. de francs. La majorité des demandes provenant toujours du canton de Zurich, le comité s'efforce de faire connaître les prestations de service de la CCH au-delà des frontières de la région.

2. Fonds de roulement

BILAN		1.1. au 31.12.1999 ACTIF	1.1. au 31.12.1999 PASSIF	1.1. au 31.12.1998 ACTIF	1.1. au 31.12.1998 PASSIF
Actif					
Liquidités		12 098 900.20		11 042 926.35	
Débiteurs		4 049 650.75		3 525 693.35	
OFL, montant dû s/mandat de prest.		1 340 300.00			
Total actif circulant		**17 488 850.95**		**14 568 619.70**	
Prêts du Fonds de roulement		106 409 829.00		110 708 342.00	
Total actif immobilisé		**106 409 829.00**		**110 708 342.00**	
Passif					
OFL, intérêts dûs s/prêts fdr			3 045 678.00		
Prêts de la Confédération Fonds de roulem.			101 522 600.00		103 107 600.00
Prêts de la Confédération pour assainissem.			4 843 000.00		
Provision Fonds de roulement:					
Solde au 1.1.99	14 700 000.00				
- Utilisation 1999	-212 598.05		14 487 401.95		22 169 361.70
Totaux		**123 898 679.95**	**123 898 679.95**	**125 276 961.70**	**125 276 961.70**

2.4 Centrale d'émission pour la construction de logements CCL
Après une pause de huit mois, la CCL a placé en automne deux emprunts, la série 14 avec 102 mio. de francs et la série 15 avec 130 mio. de francs. Les intérêts (tout compris) des quotes d'emprunt s'élèvent pour les coopératives participantes à presque 4 % resp. à 4,1 % par an. Ces taux sont fixes pour la durée de respectivement 9 et 10 ans. Le taux d'intérêt des hypothèques fixes comparables octroyées par les banques pour une durée de 10 ans s'élève à 5,5 %.



3. REPRESENTATION DES INTERETS DES COOPERATIVES

3.1 Prises de position et interventions importantes
L'Association a déposé trois prises de position officielles. Dans la plus importante d'entre elles, le comité de l'Association a exprimé son inquiétude quant aux propositions contenues dans le rapport final de l'organisation de projet pour la réorganisation de la péréquation financière. Ces propositions prévoient que la Confédération se retire de la politique du logement. Il n'est cependant pas garanti que les cantons assumeront désormais cette tâche. Au contraire, pour le comité de l'Association, les signes sont clairs: il s'agit d'une réduction asociale des prestations. L'ASH est allée au-delà des remarques d'autres organisations faîtières et a rejeté également l'idée d'ajouter uniquement le principe de subsidiarité dans la Constitution fédérale. Ainsi, la subsidiarité deviendrait absolue, alors que d'autres principes constitutionnels tout aussi importants, tels que la solidarité, représentent toujours un droit constitutionnel non écrit.

Quant à la loi fédérale sur la révision du droit comptable, l'Association a regretté que la majorité des coopératives d'habitation ne soient plus obligées de se soumettre à la vérification. Elles remplissent le critère du montant du bilan de 4 mio. de francs, mais en raison des loyers bas, ne réalisent pas un chiffre d'affaires de plus de 8 mio. de francs, et n'engagent pas 50 personnes. Dans sa prise de position, l'Association plaide en faveur de la soumission des bouclements des coopératives dans tous les cas à l'examen par un organe de révision. Dans un avant-projet relatif à la modification du droit de bail, l'Association s'opposait notamment à la suppression du loyer couvrant les coûts, valable également pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique; en effet, le loyer couvrant des coûts est obligatoirement fixé dans les statuts. Elle a par ailleurs exigé des modifications dans le droit du bail quant au calcul du loyer sur la base de la valeur d'investissement déterminante. Au mois de décembre, dans une lettre aux membres de la Commission du droit du Conseil national, l'Association a insisté une nouvelle fois. Elle y exige le maintien de la possibilité du loyer couvrant les coûts pour les coopératives d'habitation.

Au mois de décembre, avec d'autres organisations, l'ASH s'est adressée par écrit à tous les membres du Conseil aux Etats en plaidant en faveur des avocats et avocates engagés par des organisations d'utilité publique. Comme les avocats travaillant à titre individuel, ils devraient avoir la possibilité de figurer dans le registre cantonal des avocats prévu dans la nouvelle loi sur le libre passage des avocats et avocates. Cette proposition a été approuvée par une grande majorité. L'ASH est intervenue avec succès auprès de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail. Elle a demandé que les gérances immobilières coopératives soient reconnues comme entreprises sans risques particuliers. Ainsi, en règle générale, ces entreprises peuvent se passer de procédures compliquées et onéreuses qui consistent à faire appel aux médecins du travail et autres spécialistes pour la sécurité au travail.

Le travail des coopératives d'habitation s'est également simplifié grâce au fait que l'ASH ait réussi à faire préciser en leur faveur la situation auprès de l'organe de contrôle pour la lutte contre le blanchiment d'argent. Selon cette précision, les coopératives d'habitation avec caisses de prêts ne sont pas considérées comme des intermédiaires en matière d'argent dans le sens de la loi sur le blanchiment d'argent, à condition qu'elles appliquent le règlement type de l'ASH. Elles ne sont dès lors pas soumises aux contrôles spéciaux et onéreux. L'Association a également pu clarifier la situation auprès de la Commission fédérale des banques. Les coopératives d'habitation, dont les membres versent des montants à la caisse de prêts ou accordent des prêts, ne sont pas soumises à la loi sur les banques, lorsqu'elles respectent le règlement type de l'ASH.

3.2 Travail de relations publiques
Parmi les activités de RP de l'Association, la statistique des coûts des coopératives d'habitation zurichoises a une nouvelle fois eu un important écho auprès des médias. Comme de coutume, elle a fait l'objet de rapports publiés en Suisse romande et au Tessin ainsi que d'interviews à la radio et à la télévision. La statis-

tique des coûts a par ailleurs été un thème central 'un des deux communiqués de presse édités par l'ASH. Un des points forts de l'autre communiqué de presse fut la contribution de David Dürr au sujet de la "petite propriété de logements". Des articles intéressants relatifs au droit occupent par ailleurs toujours une place centrale dans les communiqés de presse. A la demande, le secrétariat a fourni des articles pour des magazines; des exposés ont été prononcés au sujet de l'encouragement de la construction de logements et les coopératives d'habitation, un d'entre eux à l'étranger. A la fin de l'année, Jürg Zulliger qui, depuis sa démission en qualité de rédacteur de "Wohnen" s'était occupé avec succès du travail des médias de l'ASH, a mis un terme à son mandat au regret de tous.

4. REVUE WOHNEN

4.1 Edition et rédaction

Du point de vue quantitatif, l'année 1999 fut une année exceptionnelle pour la revue Wohnen : le chiffre d'affaires réalisé avec les insertions publicitaires s'est élevé à 805'000 francs, ce qui représente un nouveau record, la rédaction a produit au total 399 pages, donc une proportion de 65 pour cent par rapport à l'ensemble des pages. Les coûts de production ont légèrement diminué, notamment en raison du fait que la rédaction, depuis le mois de juin, réalise elle-même le layout par son propre Desktop. Ainsi, le travail de l'imprimerie a pu être réduit et la qualité conceptuelle de la revue améliorée. Le nouveau concept de couverture de Ron Stocker a été à l'origine d'un important écho : il a mis en scène favorablement les photos de Ferenc Hamza, caractérisées d'une grande sensibilité. Tout au long de l'année, ce photographe avait présenté un immeuble locatif coopératif dans l'éditorial à la forme d'un entonnoir. Les avis étaient partagés.

Par une enquête, la rédaction a tenté de savoir quelles étaient les opinions des lecteurs quant au développement qualitatif de la revue. Plus de 300 lecteurs ont participé à l'enquête et ont fourni d'importantes informations pour l'édition et la rédaction (graphique). Il a été tenu compte des suggestions lors de la nouvelle conception de la revue (dès le mois de mai 2000). Cette nouvelle conception constituait un travail considérable. Afin d'obtenir un grand nombre de propositions pour la conception, la rédaction a lancé un concours parmi 5 spécialistes en la matière. L'agence Brandl & Schaerer a gagné le concours.

Tandis qu'il n'y a pas eu de changement de personnel à la rédaction, l'édition a engagé un nouveau responsable ad intérim, Peter Brunner.

4.2 Collaboration

La collaboration avec le personnel externe de la revue s'est déroulé sans problèmes. Grâce à leur engagement et leur persévérance, Johann WieLand et Aldo Rodesino ont réalisé un chiffre d'affaires record en ce qui concerne les insertions publicitaires. L'imprimerie gdz a accompli son mandat à la satisfaction des clients. Comme de coutume, la commission Wohnen s'est réunie deux fois pour une séance avec l'édition et la rédaction. La rédaction se réjouit particulièrement de la rencontre avec ses partenaires de l'Allemagne et de l'Autriche, les responsables des revues «Die Wohnungswirtschaft» (Allemagne) et «Wohnen Plus» (Autriche). Les partenaires ont également échangé des articles. Les trois annexes extra très agréables et soigneusement conçues par Markus Galizinski, ainsi que les photos sur la page de titre de Ferenc Hamza, ont donné à la revue une touche personnelle. Quelque vingt-quatre collaborateurs et collaboratrices libres, ainsi que plusieurs collaborateurs et collaboratrices du secrétariat, ont eux aussi contribué au succès du projet Wohnen.

5. COMPTES DE L'ASSOCIATION

5.1 Commentaires relatifs au bilan

Actifs : le bilan, bouclé au 31 décembre 1999, est présenté à la tabelle 4. Le montant du bilan a diminué de fr. 14'621'603.- par rapport à l'année précédente. Cette différence s'explique notamment par la constitution à la Fondation fonds de solidarité de l'ASH intervenue en 1999, et dont les comptes ont été gérés séparément dès le 1.1.1999. Dès cette année, également les comptes de pertes et profits et le bilan du Fonds de roulement seront gérés séparément, mais restent intégrés dans les comptes de l'Association. A la fin de l'année précédente, le Fonds de solidarité figurait dans les comptes de l'Association avec un montant de prêts de 16'110'600 francs. Au jour du bilan, les liquidités s'élevaient à 16,5 mio. de francs et furent de quelque 5 millions plus élevés que l'année précédente. De ce montant, 13,3 mio. de francs étaient réservés pour des prêts octroyés mais pas encore versés. Parmi les créances 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 imprimés, ainsi qu'une créance vis-à-vis de l'impôt anticipé. Pour la première fois, cette rubrique comprend une créance d'environ 1,3 mio. de francs vis-à-vis de la

B. 'WOHNEN'

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1999		1.1. au 31.12.1998		Budget 1999		Budget 2000	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Abonnements		257 953.95		293 443		300 000		260 000
Annonces		787 487.07		773 839		735 000		700 000
Recettes diverses		131 836.85		105 293		115 000		105 000
Frais de personnel	333 527.45		319 262		295 000		277 000	
Coûts de production/expédition	538 585.35		545 208		553 000		480 000	
Frais généraux	60 100.66		60 702		58 000		60 000	
Courtage d'annonces	209 369.00		205 415		194 000		184 000	
Publicité et marketing abts	12 540.13		26 807		70 000		55 000	
Attribution au fds de prévoyance	23 000.00							
Attribution à la réserve	0.00		13 500					
Attribution au compte P+P ASH	155.28		1 680		-20 000		9 000	
Totaux	**1 177 277.87**	**1 177 277.87**	**1 172 575**	**1 172 575**	**1 150 000**	**1 150 000**	**1 065 000**	**1 065 000**

Confédération pour l'an 1999, résultant du mandat de prestations conclu avec elle. C'est ainsi que s'explique la différence par rapport à l'année précédente. Cette année également, quelques coopératives avec logements vacants ont eu de la peine à s'acquitter en temps utile des intérêts et des amortissements. Fin février 2000, 14 bénéficiaires de prêts n'avaient pas encore payé leurs dettes après un premier rappel. La valeur comptable des placements financiers s'élevait à la fin de l'année à 326'008 francs. Les prêts du Fonds de roulement ont diminué de quelque 4,3 mio. de francs ou 3,9%.

Passif : la Fondation fonds de solidarité de l'ASH figure pour la première fois comme créancière vis-à-vis de l'Association, qui continue à gérer le Fonds. La créance de la Fondation s'élève à fr. 4'174'373.-. La Confédération est la plus grande créancière avec un montant total de quelque 3 millions de francs pour les intérêts passifs encaissés par l'Association. Le prêt de la Confédération a augmenté cette année de fr. 3'258'000.-. Ce montant est composé d'une augmentation effective du prêt de fr. 4'032'000.- et de la déduction d'un amortissement direct de fr. 774'000.-. Les autres prêts d'un total de fr. 1'540'000.- en faveur de l'ancien Fonds de solidarité ont été remboursés à la fin de l'année 1999. Le ducroire pour le Fonds de solidarité, ainsi que le capital du Fonds de solidarité, ont été intégrés dans les comptes séparés de la Fondation.

Comme nous l'avons déjà mentionné dans le rapport annuel précédent, la gestion du compte de réserves du Fonds de roulement n'a pas été poursuivie de la même manière que par le passé. Le montant en faveur de l'Association de fr. 7'469'361.- a été attribué intégralement à la Fondation fonds de solidarité par décision de l'assemblée générale extraordinaire de l'ASH. En raison d'une perte de fr. 212'598.- du compte du Fonds de roulement, le montant des provisions s'élève au jour du bilan à fr. 14'487'401.-. Ce montant correspond toujours à 14% du montant total de tous les prêts. Etant donné que les nouvelles provisions du Fonds de roulement seront utilisées exclusivement pour compenser les pertes d'intérêts et de capital, l'Association doit pour la première fois alimenter une provision de 315'000 francs pour d'autres engagements. La fortune de l'Association a augmenté par le montant du bénéfice 1999 de fr. 33'688.- à fr. 870'314.-.

1. ASH

BILAN		au 31 décembre 1999 ACTIF	au 31 décembre 1999 PASSIF	au 31 décembre 1998 ACTIF	au 31 décembre 1998 PASSIF
Actif					
Liquidités		16 583 194.10		11 556 701.00	
Débiteurs		6 354 311.45		5 063 991.65	
Actifs transitoires		33 820.00		23 973.55	
Total actif circulant		**22 971 325.55**		**16 644 666.20**	
Titres, participations		326 008.00		331 758.00	
Prêts du Fonds de solidarité		0.00		16 110 600.00	
Prêts du Fonds de roulement		106 409 829.00		110 708 342.00	
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993*		24 325 200.00		24 854 600.00	
Mobilier et mat. informatique		39 000.00		43 000.00	
Total actif immobilisé		**131 100 037.00**		**152 048 300.00**	
Passif					
Créanciers			3 302 108.51		77 861.25
Fondation Fonds de solidarité de l'ASH			4 174 373.75		
Prêts de la Confédération Fonds de roulem.			106 365 600.00		103 107 600.00
Prêts de l'arrêté fédéral du 19.03.1993*			24 325 200.00		24 854 600.00
Prêts divers			0.00		1 540 000.00
Ducroire Fonds de solidarité			0.00		800 000.00
Réserve Fonds de roulement			14 487 401.95		22 169 361.70
Provision pour engagements incertains			315 000.00		
Passifs transitoires			231 363.95		303 647.00
Total capitaux étrangers			**153 201 048.16**		**152 853 069.95**
Capital Fonds de solidarité			0.00		15 003 270.70
Fonds propres ASH					
Solde de l'exercice précéd.	836 625.55				
+ Bénéfice 1999	33 688.84				
Fonds propres			**870 314.39**		**836 625.55**
Totaux		**154 071 362.55**	**154 071 362.55**	**168 692 966.20**	**168 692 966.20**

* Gestion / dépôt fiduciaire des créances de la Confédération

5.2 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 la tabelle 5. Les cotisations des membres ont une nouvelle fois augmenté proportionnellement à l'augmentation du nombre de membres et des logements. Malgré une vaste offre, les recettes des cours ont diminué. Pour la première fois cette année, les frais de personnel directs et les charges sociales y relatives sont intégrés dans les chiffres des cours. Ce fait notamment explique la grande différence par rapport à l'année précédente. Parmi les diverses recettes figure le versement à l'Association pour les frais de constitution et de gestion de la Fondation fonds de solidarité de fr. 175'000.-. L'indemnité de la Confédération, selon mandat de prestations, figure séparément dans les comptes de pertes et profits. La part des coûts pour la gestion du fonds est comprise dans ce montant. Dans les charges de l'activité de l'Association est comprise le versement du capital de la Fondation du fonds de solidarité de fr. 50'000.-. Les autres charges correspondent à peu près aux montants prévus dans le budget

approuvé chaque année par le comité de l'Association.

Il ressort des comptes de pertes et profits de la revue «Wohnen» que le chiffre d'affaires a une nouvelle fois augmenté. Le montant de fr. 787'487.- constitue un nouveau record. Malheureusement, le chiffre d'affaires des abonnements a diminué de quelque fr. 35'000.-. Les frais de production et d'expédition par page ont légèrement diminué de fr. 909.- à fr. 874.-. Dans les 11 éditions, au total 616 pages ont été publiées, 16 pages de plus que l'année précédente. Après une attribution de fr. 23'000.- à l'institution de prévoyance de l'Association, le résultat s'élève à fr. 155.-. Comme de coutume, ce montant est transféré aux comptes de l'Association.

6. VIE DE L'ASSOCIATION ET SECRÉTARIAT

6.1. Membres

Malgré la crise immobilière, de nombreuses coopératives sont restées actives, de sorte que le parc de logements des membres de l'ASH a une nouvelle fois augmenté. Le nombre de membres a également augmenté, bien que certaines démissions aient dû être enregistrées. Ces démissions s'expliquent le plus souvent par le fait que les coopératives d'habitation nouvellement fondées ne pouvaient trouver de projet réalisable et avaient été dissoutes par la suite. Deux grandes coopératives ont démissionné de la section de Berne et en Suisse orientale, plusieurs faillites et liquidations judiciaires ont été enregistrées. Pour certains membres, les actions d'assainissement étaient en cours. Dans l'ensemble, les coopératives d'habitation d'utilité publique ont réussi à résister aux problèmes sur le marché du logement et ont renforcé leur réputation d'entreprises fiables.

6.2. Organes de l'Association et sections

La constitution de la Fondation fonds de solidarité était la plus importante affaire de tous les organes. Il s'agissait non seulement de mettre en place la nouvelle Fondation, mais également d'adapter les statuts de l'ASH en conséquence et d'élire la direction. Les travaux soigneusement préparés par le service juridique et le secrétariat ont contribué à ce que la constitution de la nouvelle Fondation fut approuvée à l'unanimité lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 septembre 1999 à Berne. Le comité et la direction ont collaboré régulièrement aux affaires des prêts. Au cours de l'année, Renzo Ambrosetti, Martin Mirer et Christian Trachsel ont démissionné du comité.

Les contrats avec les sections Nordwestschweiz, Zurich et Romandie sont arrivés à échéance à la fin de l'année. Ils nont pour l'instant pas été reconduits. En vertu des statuts de l'ASH, tant les contributions financières que la collaboration avec les secrétariats gérés par des professionnels sont assurées.

"Nouvelles voies pour les coopératives d'habitation traditionnelles", tel fut le thème de la Journée de l'ASH du 5 juin à Thoune. Cette journée bilingue a réuni comme d'habitude des responsables de coopératives d'habitation de toute la Suisse. Les exposés du matin étaient consacrés à la «petite propriété», au travail social des coopératives, au financement par ses propres moyens et à la question délicate "démolir ou rénover?". Après le repas de midi pris en commun, le travail a été poursuivi dans six groupes.

Dans la section Nordwestschweiz, Margrit Spörri a pris la fonction de présidente. Christian Trachsel est resté membre du comité. Malheureusement, le comité de la section a dû prendre connaissance du décès de Christoph Beyeler après une grave maladie.

A Zürich, Balz Fitze a démissionné de son poste à temps com-

A. ASH

COMPTES DE PERTES ET PROFITS	1er janv. au 31 déc. 1999		1.1. au 31.12.1998		Budget 1999		Budget 2000	
	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
Recettes prestations		**1 438 964.91**		**1 309 381**		**1 205 000**		**1 200 000**
Cotisations		393 747.00		391 912		385 000		390 000
Vente de publicat. et drapeaux		22 505.50		26 637		25 000		26 000
Cotis. des participants aux cours		69 205.00		82 005		60 000		80 000
Produits résult.des consultations		32 321.60		70 788		50 000		25 000
Intérêts créditeurs prêts 19.3.93		711 829.75		685 260		670 000		659 000
Produits divers		209 356.06		52 780		15 000		20 000
Dédommagem. selon mandat prestations OFL		**1 340 300.00**		**1 051 000**		**1 340 000**		**1 200 000**
Charges directes s/prestations	**772 385.05**		**672 479**		**788 000**		**778 000**	
Coûts des imprimés+drapeaux	11 519.80		21 226		20 000		20 000	
Coûts des cours	156 720.45		77 677		58 000		58 000	
Hon. consultations à des tiers	48 355.55		0		150 000		150 000	
Intérêts débit. prêts BB 19.3.93	555 789.25		573 575		560 000		550 000	
Frais d'administration	**1 658 346.30**		**1 654 318**		**1 733 300**		**1 627 000**	
Appointements ASH	718 481.30		724 645		799 500		803 000	
Prestations sociales	196 876.80		246 731		267 700		133 000	
Autres frais de personnel	23 446.56		10 990		8 800		71 000	
Loyer + charges	52 047.10		51 833		52 500		53 000	
Frais généraux	63 954.27		70 533		64 800		66 000	
Charges activités association (1)	171 981.37		102 312		128 000		130 000	
Frais pour les organes	123 775.85		131 712		114 000		155 000	
Contributions aux sections	262 132.00		259 441		257 000		175 000	
Amortissem. mobilier et informat.	45 651.05		56 122		41 000		41 000	
Provision pour engagements incertains	**315 000.00**							
Bénéfice/Perte "Wohnen"		155.28		1 680	20 000			9 000
Bénéfice/Perte reportée au Bilan	33 688.84		35 265		3 700		4 000	
Totaux	**2 779 420.19**	**2 779 420.19**	**2 362 062**	**2 362 061**	**2 545 000**	**2 545 000**	**2 409 000**	**2 409 000**

(1) Y compris attribution capital Fondation fonds de solidarité

plet de directeur de la section. Le comité de la section a profité de cette démission pour réorganiser les activités. Elle a engagé Dieter Kurz à temps partiel en qualité d'assistant du comité. De plus, il a créé un "service d'encouragement de la construction du logement " pour lequel la section, la ville de Zurich et certaines coopératives mettent les moyens à disposition pour deux ans. L'architecte Markus Zimmermann est le responsable du projet. La mise en place du réseau des coopératives a pu être poursuivie avec succès dans les arrondissements 4/5 et 9. Pour la première fois, des représentants de différentes coopératives se sont réunis à Schwamendingen en vue de fonder le réseau 12.

La section Romande a discuté l'année dernière des dispositions générales relatives au nouveau bail à loyer cadre dans le canton de Vaud. Ce bail à loyer cadre dans le canton de Vaud est un travail de pionnier; en effet, c'est la première fois que la loi fédérale concernant le caractère obligatoire de contrats cadre de 1996 a été appliquée. Toutefois, les parties, tant les organisations de locataires que celles des bailleurs, avaient omis de consulter la section Romande de l'ASH en sa qualité d'organisation des coopératives d'habitation. Pour cette raison, le comité de la section a mandaté un avocat pour défendre les intérêts des membres de l'Association. Ceux-ci tiennent à ce que l'indépendance de leurs statuts soit garantie. Par ailleurs, ils voulaient faire valoir leurs droits spécifiques en matière de droit des coopératives. La section veut que le conseil exécutif du canton de Vaud mentionne clairement que les dispositions générales qu'il avait déclaré obligatoires ne s'appliquent pas aux rapports de location des coopératives d'habitation et aux logements subventionnés.

6.3 Secrétariat

La douzaine d'employés du secrétariat, sous la direction de Bruno Burri, a procédé à une réorganisation pour pouvoir faire face aux exigences toujours croissantes. Une d'entre elles est le nouveau mandat de prestations de la Confédération, une autre la transformation du Fonds de solidarité en une fondation. Par ailleurs, d'importants changements de personnel ont dû être enregistrés. Willy Wasser, qui pendant 13 ans, avait mis en place l'administration des fonds et l'avait dirigée avec succès et s'occupait en plus des finances de l'Association, a pris sa retraite à la fin de l'année. Son poste est aujourd'hui occupé par Brigitte Dutli. Pendant de nombreuses années, Mme Dutli était fondée de pouvoirs de la plus grande coopérative d'habitation genevoise. Depuis 1998, par mandat de l'ASH, elle s'occupe de l'assainissement des finances de maîtres d'ouvrage de Suisse romande confrontés à des problèmes. Béatrice Tschudi, qui a géré avec efficacité le secrétariat de l'Association pendant quelque 8 ans, a quitté l'ASH pour des raisons familiales. Elle a été remplacée par Astrid Fischer. Monika Maurer a remplacé la secrétaire Daniela Gibel. La direction qui était jusqu'à présent assurée notamment par le directeur, a été élargie. Quatre personnes sont désormais habilitées à signer. Chacune d'entre elles a son domaine de compétence: Fritz Nigg (président), Bruno Burri (président adjoint), Salome Zimmermann et Brigitte Dutli. Cet organe est en place depuis la fin de l'automne.

Les contacts avec l'étranger ont été maintenus à un minimum. Les contacts bilatéraux ont été poursuivis, notamment avec des personnes et organisations de l'Allemagne. Le fait que la Suisse n'est pas un membre de l'UE a malheureusement des conséquences négatives sur les contacts avec les organisations internationales, notamment avec la Fédération européenne CECODHAS. Bien que l'ASH fasse partie du petit groupe des fondateurs de cette organisation, elle doit se contenter aujourd'hui du rôle d'un outsider sans importance, mais toutefois reconnu.

Illustrations : rénovation d'une coopérative à Lucerne

Comité de l'Association

il convient de mentionner:

René Gay (président), Dr. Dieter Keller (vice-président), Hans Metz, Reto Antenen, Rudolf Born, Ernst Bühler, Christian Caduff, Rolf Engler, Willi Fischer, Balz Fitze, Paul O. Fraefel, Edith Gasser, Edy Gianora, Hans-Ruedy Grünenfelder, Dr. Peter Gurtner, Francis Jaques, Rudolf Kallen, Jean-Pierre Kuster, Christiane Layaz, Milenko Lekic, Walter Rindlisbacher, Peter Schmid, Susanne Schmid, Frieda Schwendener, Muriel Thalmann, Dr. Fritz Nigg (Margrit Spörri n'a pas encore été élue)

Direction de l'Association

René Gay, Dr. Dieter Keller, Hans Metz, Christian Caduff, Edith Gasser, Dr. Fritz Nigg,

Organe de contrôle

Trigema AG, Zurich