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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 72 (2000)

Heft: 4

Vereinsnachrichten: Assemblée générale 2000 de l'ASH Section romande, 17 juin 2000 à Nyon

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

ASSEMBLEE GENERALE 2000 DE L'ASH SECTION ROMANDE

17 juin 2000 à Nyon

I. ORDRE DU JOUR STATUTAIRE

1.Procès-verbal de l'Assemblée générale 1999, à Romont
Adopté.

2.Rapport du Comité
Le rapport a été adressé à nos membres, lors de la convocation à l'Assemblée générale, raison pour laquelle, la Présidente décide de ne pas en donner la lecture. Elle rappelle simplement que l'ASH Suisse regroupe quelque 900 membres représentant plus de 120'000 logements, alors que notre Section romande compte 134 membres, totalisant environ 16'000 logements.

3.Comptes de l'exercice 1999
Les comptes ont été également adressés à nos membres ; de surcroît, ils sont commentés dans le rapport d'exercice.

4.Rapport de l'Organe de contrôle
La Présidente donne la parole à Mme Corinne Favre-Perreaud qui, au nom des vérificateurs de comptes, lit le rapport et propose à l'Assemblée de les accepter tels que présentés. Le bénéfice net est de Fr. 506.80, après attribution aux provisions d'une somme de Fr. 25'000 et le capital au 31 décembre 1999 se monte à Fr. 73'293.10.

5.Discussion sur les rapports présentés
Aucune.

6.Approbation des comptes et décharge au Comité
La Présidente demande à l'Assemblée de donner décharge au Comité pour sa gestion de l'exercice écoulé par un levé de mains, c'est à l'unanimité que la décharge est ainsi votée. La Présidente remercie les participants de leur confiance.

7.Révision partielle des statuts de la Section
La Présidente prie les participants de se référer au document en leur possession concernant les demandes faites par les coopératives Résidentia Sédunensis à Sion et CODHA à Genève en vue de modifier et de compléter l'article 15 (Votes) de nos statuts.
Afin de donner suite à ces requêtes, les proposition du Comité sont les suivantes :

al. 1 (complété)
Les votes ont lieu à main levée et, pour autant que rien d'autre ne soit prescrit par les statuts, à la majorité simple. Lorsqu'il y a égalité des voix, la voix du/de la président(e) est prépondérante. Le vote à bulletin secret peut être exigé à la demande de membres présents, pour autant que ceux-ci représentent au moins les 20 pour cent des voix de l'Assemblée.

al. 3 (nouveau)
Les membres peuvent se faire représenter par un autre membre de l'Association, moyennant une procuration écrite. Aucun membre ne peut représenter plus d'un sociétaire.

La parole est demandée à M. René Jeanneret, ancien membre de notre Comité, que nous citons :
" La proposition faite par le Comité me paraît parfaitement fondée, elle se base sur les dispositions du C.O. (Art. 886) des sociétés coopératives, qui prévoient justement que l'on ne peut représenter qu'un autre membre, pour autant bien-sûr que le délégué soit au bénéfice d'une procuration écrite. "
La Présidente remercie M. Jeanneret de sa précision et passe au vote et c'est à l'unanimité que l'Assemblée générale accepte le nouvel article 15.

8.Election d'un membre au Comité de la Section
La Présidente informe que nous avons effectivement enregistré, en début d'année, la démission de M. Mario Cavaleri, Directeur de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), M. Cavaleri ayant repris la direction du Service des gérances de la Ville de Genève.
Pour le remplacer au sein de notre Comité, la SCHG propose son nouveau directeur, M. Jean-Pierre Chappuis. Le prénommé est élu à l'unanimité et chaleureusement applaudi par l'Assemblée. La Présidente le félicite et lui assure, au nom du Comité, que nous nous réjouissons de travailler avec lui lors de nos prochaines séances.

9.Election des membres de l'Organe de contrôle
Membres de la série sortante rééligibles (au maximum 5 ans selon art. 21, al.2, des statuts) :

- Mme Corinne Favre-Perreaud, Cité-Joie, Lausanne, M. Jean-Pierre Favre, SCHL Lausanne, suppléante : Mme Rosetta Epifani, Coopérative Colosa, Lausanne

C'est à l'unanimité que l'assemblée reconduit les 3 vérificateurs dans leurs fonctions et la Présidente les remercie vivement de leur disponibilité et de leur fidélité.

10.Cours de formation (présentation du concept)
La Présidente présente le concept des cours de formation élaboré par le Bureau et le Comité.
La formation continue est actuellement un problème essentiel. Notre vision est d'aller dans le sens d'une formation à la fois pragmatique et participative. L'objectif est clair, nous souhaitons améliorer le fonctionnement des conseils d'administration de nos coopératives, de même que l'amélioration des compétences et aussi par une motivation plus grande pour assumer ses responsabilités. Nous envisageons des séminaires participatifs d'une journée et avons pensé à 3 volets :

1)Comptabilité immobilière
(lecture d'un bilan, établissement d'un plan financier, former des vérificateurs de comptes, donc développer les compétences)
2)Services techniques
(état des lieux, charges des coopérateurs-locataires lors de dégâts dans les appartements, diagnostic d'un immeuble, comment déceler les signes pour prendre des mesures d'entretien, etc.).
3)Membres de Comité, responsabilités et compétences

(aujourd'hui, il est toujours plus difficile de recruter des membres dans un comité, les membres s'engagent de moins en moins, ils doivent être motivés pour le faire, il faut donc les former).

On a prévu d'organiser, en priorité, ce dernier volet pour novembre 2000, on vous proposera 2 unités de formation :
"Les responsabilités d'un membre de comité " et " La gestion des conflits entre membres d'un comité et membres coopérateurs " dans cet esprit pragmatique et participatif, donc cours ex cathedra, une partie théorique et après, des exercices sur la base d'exemples concrets.
Selon l'intérêt, 15 personnes par unité, la journée aura lieu de 09h00 à 17h00.
Pour organiser ces 2 unités de formation, nous nous sommes approchés de personnes compétences (des professionnels), il s'agit de l'entreprise Blanc consultants S.A., marketing, organisation, communication, au Mont sur Lausanne. Pourquoi ce choix ? Nous savons que l'entreprise a organisé le même type de formation auprès de PRO FAMILIA (association sociale, qui a aussi des conflits à gérer) et cette dernière a été très satisfaite du résultat.

Nous voulons profiter de la présente assemblée pour sonder quelle tendance se dégage quant au choix de la journée " idéale ", en voici le résultat :
-en semaine : 12 personnes
-le samedi : 4 "

Il va sans dire que ledit sondage sera effectué auprès de tous nos membres.

11. DIVERS
La Présidente donne la parole à M. Jacques Ribaux, Directeur suppléant de l'Office fédéral du logement.

M. Ribaux tient tout d'abord à apporter les salutations de l'OFL et plus particulièrement de son Directeur, M. le Dr Peter Gurtner. Puis, comme ces derniers temps, il y a certaines décisions et événements, qui ont eu lieu au niveau fédéral, notamment dans l'Administration même et qui sont très importantes pour la politique future du logement, M. Ribaux a jugé intéressant d'apporter une information, nous le citons :
" Nous sommes dans une période de changement entre une loi (WEG/LCAP), qui va vraisemblablement se terminer dans une année et, en parallèle, on est actuellement en train de préparer, dans le cadre de cette nouvelle politique, une loi qui devrait plutôt s'appliquer sur le réapprovisionnement du logement en général et non plus sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements.
Pour le présent, que va-t-il se passer avec la loi actuelle ? D'une part, on va continuer au ralenti, le Conseil fédéral nous a demandé de diminuer le nombre de logements qui sont aidés chaque année. On était à 2500 l'année passée, 2000 cette année, de telle sorte que nous n'aurons pas de contingent plus élevé en 2001. D'autre part, plus de la moitié des contingents est affectée à la propriété, le reste étant le logement " locatif ", mais en grande partie pour la rénovation. Donc la " WEG " n'aura certainement plus de nouveaux crédits à fin 2001.

-Ensuite pas de hausses des Fonds de roulement auprès des associations faîtières
-Pratiquement plus d'aide à l'équipement
- Révision de l'Ordonnance relative aux versements à fonds perdu (AS)
- Modification du SEL
- Logislink / site " internet "

Les grandes lignes de la politique future du logement, la suppression du modèle LCAP.
Nouvelle loi concernant l'approvisionnement en logements, réglant les domaines suivants :
- Soutien des groupes de population défavorisés
- Encouragement de la propriété de logements avantageux
- Renforcement des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique
- Encouragement de la rénovation de logements dans les régions urbaines
- Amélioration des bases de connaissances
- Eventuellement, nouvelle loi concernant le développement des villes et des agglomérations
- Aménagement et nouvelle organisation de l'encouragement de l'accession à la propriété de logements
- Développement du droit de bail
- Cantonalisation des mesures d'amélioration du logement dans les régions de montagnes et des éventuelles aides à la personne
Comment continuer avec l'aide au logement ?

- Crédit-cadre 1998-2000
- Nouvelle péréquation financière
- Rapport de la Commission fédérale du logement
- Interpellation Hegetschweiler
- Motion concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne
- Prolongation sélective de la promulgation de la loi en vigueur jusqu'à la nouvelle réglementation de la péréquation financière
- Concrétisation des propositions pour la future politique du logement
Groupe de travail 1 : modèle de prêts
Groupe de travail 2 : caution, FdR
Centrale d'émission
Groupe de travail 3 : stratégies pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Concernant ce dernier point, M. Ribaux rappelle les journées du logement, qui auront lieu en novembre, et dont le thème sera précisément consacré aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
Pour terminer, M. Ribaux remercie la Présidente et le secrétariat de leur engagement dans le cadre du mouvement coopératif.

Ensuite, la parole est donnée à M. Fritz Nigg, Directeur de l'ASH Suisse.

M. Nigg saisit l'occasion de cette Assemblée générale pour apporter aussi les salutations du Comité directeur de l'ASH et de son nouveau Président, M. le Conseiller national Ruedi Aeschbacher, retenu ce jour par ses obligations politiques, mais qui ne manquera pas de rencontrer les Romands dès que possible. M. Nigg nous fait part aussi que le dernier Comité de l'Association a nommé un Romand comme Vice-Président, à savoir M. Roger Dubuis, Vice-Président de la Section.
Avec un Président Conseiller national, M. Nigg précise que nous aurons bien entendu le très grand avantage d'être directement représenté au Parlement. D'autre part, nous sommes très attentifs au développement de la législation concernant le droit de bail. Nous savons bien, lors de la dernière révision de celui-ci, les coopératives ont plutôt été " oubliées ". Avec M. Aesbacher comme membre de la Commission du droit du Conseil national, nous avons maintenant un lien direct et des propositions ont déjà pu être infiltrées pour l'intérêt des coopératives.
Pour clore, M. Nigg se tient toujours à disposition de nos

membres et offre également les services de deux collaboratrices, Mme Brigitte Dutli et Mme Karin Weiss, parfaitement bilingues.

La parole est aussi donnée à M. François-Joseph Z'Graggen, rédacteur de la Revue Habitation. Il nous rappelle que la SOCOMHAS, société éditrice de la Revue est domiciliée en son bureau à Nyon, et qu'il est très honoré que notre Section ait choisi cette ville pour tenir ses assises annuelles.
M. Z'Graggen saisit aussi l'occasion de rappeler aux participants la nécessité pour la Revue d'obtenir des informations et de sa mise à disposition des membres de l'ASH pour faire part de leurs nouvelles réalisations ou transformations importantes. Il faut en effet savoir, que plus de la moitié du produit de la Revue provient de la publicité et que l'on a systématiquement besoin de recourir à la sollicitation des entreprises qui construisent pour les membres de l'ASH. Donc la revue compte sur un certain réflexe des membres, à défaut, elle ne pourra plus poursuivre sa mission.

Dans le sens des cours évoqués tout à l'heure, M. Rizzetto, Trésorier de notre Section, nous informe qu'il a récemment rencontré deux coopératives qui souhaitaient son intervention aujourd'hui pour poser la question, s'il est indispensable que les assemblées générales se tiennent un samedi ? Comme l'a dit la Présidente, la " cuvée " est petite, mais oh combien intéressante, et l'on peut se demander si les dirigeants des nouvelles coopératives ne pourraient pas mieux se libérer en semaine ?

Après un échange de vues, on constate qu'une telle proposition est valable pour les administrations permanentes, mais pour les petites coopératives, dont les responsables sont souvent des bénévoles, il leur sera difficile de répondre à une convocation en semaine et n'oublions pas non plus que, selon le lieu choisi, certains membres devront encore effectuer un important déplacement !

Message de M. Philippe Perreaud, membre et gérant de la Société coopérative Cité-Joie à Lausanne.
" Le 30 juin dernier, nous avons terminé la construction de deux immeubles à l'Avenue de la Borde à Lausanne ; ils sont en exploitation avec l'aide des pouvoirs publics. L'aspect juridique de cette affaire est aux mains des experts, donc nous avons un certain recul par rapport à cette construction. Nous avons été confrontés à de nombreux soucis, un terrain défectueux, un important dépassement des coûts et un planning complètement désorganisé. C'est en de telles circonstances que l'on voit l'importance que peut avoir l'ASH. En effet, par l'intermédiaire du secrétaire, cette collaboration a été déterminante dans la conduite des négociations avec les pouvoirs publics, le financement complémentaire du projet, et surtout nous avons pu être en contact avec les bonnes personnes au bon moment. Lorsque l'on est confronté avec des problèmes pratiquement quotidiens, vous n'avez plus le recul nécessaire et, le fait d'avoir un regard extérieur, cela nous a permis de prendre les bonnes décisions et au bon moment.
Nous tenions à vous remercier et, par la même occasion, inviter les petites coopératives à faire appel à vos services. "

M. Adrien Crameri, de la Coopérative Coloma à Marin / NE, demande un éclairage au sujet du droit de bail qui est en discussion. Selon les dernières nouvelles, la référence serait faite aux loyers du marché. Quelles incidences peut-on attendre pour les coopératives ?

M. Ribaux :
Le principe de la comparaison des loyers ne devrait pas avoir d'influences pour les coopératives dans le sens où ces dernières devraient, en principe, avoir des loyers plus bas que ceux du marché libre ou du marché spéculatif. Donc, notre idée est que si on fait une comparaison des loyers, ceux des coopératives vont plutôt abaisser vers le bas la moyenne et sera plutôt favorable non seulement aux coopératives, mais aussi à l'ensemble des locataires (au niveau de la commission ad hoc, elle n'est pas encore entrer en matière). Toutefois, lorsque l'on a fait calculs et démonstrations, les uns et les autres sont venus avec des exemples et, en fait, moins de 5% des analyses fournies étaient en dehors de la fourchette donnée et on se pose actuellement la question si ce ne serait pas une bonne solution.

M. Nigg :
D'un côté, nous avons l'opinion officielle de l'OFL et de l'autre, les coopératives qui ne préféreraient pas entrer dans ce système, dont le loyer est fixé sur la base d'un marché en tout cas supérieur à ce que nous devrions avoir comme loyer sur la base des coûts. Bien que le principe semble correct, ce n'est pas l'idée de base des sociétés coopératives que le loyer soit fixé selon des coûts tiers ! Et si la loi ne nous autorisait plus de le faire, il y aura une position perdue contre laquelle nous ne recevrons rien en contrepartie. On n'abandonne pas une position acquise sans obtenir quelque chose en retour et là, nous ne voyons pas cette réciprocité.
Comme membre de la Commission des experts, qui a préparé cette proposition, tous les membres étaient d'avis que, pour le cas d'une société coopérative, la fixation des loyers selon les coûts réels, était légitime, procurant aussi beaucoup d'effets bénéfiques économiquement. C'est pourquoi, nous sommes étonnés de constater que la proposition finale, qui est maintenant auprès de la Commission du droit du Conseil national, ne contienne plus notre vœu.

Ce que nous essayons maintenant, c'est de faire une coalition, qui nous soutienne avec l'Organisation des locataires d'un côté et des propriétaires de l'autre. Notre proposition est d'inclure une clause spécifique pour les sociétés coopératives dont les locataires sont membres. Ladite proposition a été très bien accueillie et nous pensons que nous avons des chances pour qu'elle aboutisse.

Pour clore les " divers ", la Présidente relève encore que le Canton de Vaud, au niveau fiscal et depuis peu, les coopératives ne sont plus assujetties comme des personnes morales, mais comme des sociétés immobilières et, par voie de conséquences, sont subitement fortement imposées. Un groupe de travail s'est constitué et nous avons sollicité les conseils d'un avocat et fiscaliste ; d'autre part, des contacts ont eu lieu avec le Service cantonal du logement et prochainement une rencontre est prévue avec deux Conseillers d'Etat, Mme Jacqueline Maurer (économie) et M. Charles Favre (finances). Des précisions seront données aux membres le moment venu.

ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT
Section romande

le secrétaire :
F. Jaques