

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 64 (1991)

**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** Les coopératives de construction et d'habitation : rapport annuel 1989/1990 de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

#### 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

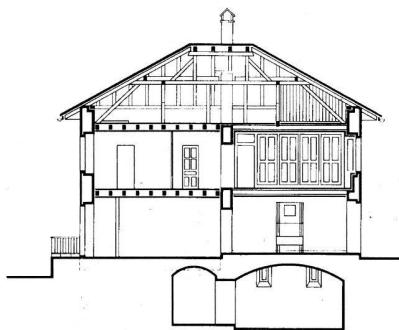
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 08.01.2026

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

# LES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION

## RAPPORT ANNUEL 1989/90 DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT



*Le Couvent (c. de Provence,  
n° rec. 122/74), coupe  
longitudinale AA', in «Les maisons  
rurales du canton de Vaud»*

### TRADITION ET RENOUVEAU

Les personnes actives au sein des comités depuis la seconde guerre mondiale se voient progressivement remplacées par une nouvelle génération. Ce changement a engendré une certaine perte des visions coopératives traditionnelles, mais, par chance, l'objectif de l'activité coopérative n'a pas été perdu de vue. Les coopératives de construction et d'habitation sont redevenues un sujet de discussion, non seulement dans un cercle restreint, mais également dans les bulletins d'information et à l'occasion de manifestations particulières. L'importance que prend l'idée de la coopérative de construction et d'habitation se manifeste par la tendance prolongée de fonder de nouvelles coopératives. Ces fondations ont leur origine dans des milieux très divers : il s'agit notamment de personnes qui désirent construire ou acquérir des logements pour elles-mêmes, de personnalités engagées désireuses de contribuer à un meilleur approvisionnement en logements ainsi que d'entrepreneurs qui se sentent obli-

gés de s'occuper de projets d'utilité publique. Les autorités communales qui contribuent à l'approvisionnement en logements sont de plus en plus nombreuses et recherchent souvent la collaboration avec des coopératives de construction. Il est réjouissant de constater que les coopératives de construction d'utilité publique trouvent aujourd'hui des soutiens auprès des autorités, même si leur engagement politique diffère. Dans le cadre de leur activité de consultation, les sections ont participé activement à la fondation de nouvelles coopératives de construction. Par le biais du travail effectué auprès du public par la revue «das wohnen» et les imprimés, l'USAL a continué à contribuer indirectement à l'élargissement de la construction et de l'habitat sur un mode coopératif.

### COÛTS ÉLEVÉS, LOYERS PLUS ÉLEVÉS

Du point de vue financier, une augmentation massive des taux d'intérêts hypothécaires a assombri la période 1989/90. Initialement, les taux se situaient autour de 5%. Par la suite, ils ont été augmentés par les banques et les autres créanciers hypothécaires à 6 3/4 et 7%. Les taux d'intérêts pour de nouvelles hypothèques ont même été portés à 8% et plus. Ce fait concerne non seulement les maîtres d'ouvrage entretenant des nouvelles constructions et des rénovations, mais également les coopératives ayant contracté des prêts hypothécaires fixes. Ceux-ci, une fois arrivés à échéance, ont généralement été considérés par les banques comme de nouvelles hypothèques et les taux d'intérêts ont été augmentés en conséquence. Les coopératives de construction, qu'elles le veuillent ou non, ont dû répercuter la forte hausse des coûts de financement sur les locataires. D'un point de vue purement juridique et malgré l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990 du nouveau droit du bail, cela ne pose aucun problème pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'ordonnance y relative, «Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme des logements et des locaux commerciaux (OBLF)», prévoit expressément que la totalité des charges supplémentaires résultant des hausses des taux hypothécaires peut être reportée sur les loyers. Cette réglementation est valable pour les bailleurs qui, à l'instar des coopérati-

ves de construction et d'habitation, calculent les loyers sur la base des charges effectives. Il est fort probable qu'une grande partie des coopératives de construction n'appliquent pas cette réglementation à la lettre, mais tiennent compte des membres moins fortunés. Par ailleurs et pour des raisons pratiques déjà, il était impossible de faire coïncider l'entrée en vigueur des hausses des loyers avec celle des taux d'intérêts. De plus, en ce qui concerne les loyers contrôlés par les autorités, les conséquences de la nouvelle obligation de notifier les augmentations au moyen d'un formulaire officiel ne sont pas clairement appréciées. Dans quelle mesure les moyens des coopératives ont-ils été affaibli par ces augmentations des taux d'intérêts? On ne pourra répondre à cette question qu'après avoir analysé les derniers comptes annuels. Du point de vue financier, l'année 1989 n'a été considérée à tort comme «une accalmie avant la tempête». Willi Morger, qui est à l'origine de cette appellation, établit année après année pour le compte de l'USAL une statistique des coût unique en Suisse. Comme l'indiquaient ses évaluations des comptes des coopératives pour un parc de logements de plus de 30'000 unités, la période de calme n'est en général pas judicieusement utilisée pour augmenter les réserves. Afin de maintenir des loyers modérés, de nombreuses coopératives ont une dangereuse tendance à vivre sur leurs réserves, ceci même pendant des périodes économiquement favorables. En 1990, cela aura réservé ici et là de mauvaises surprises. Les intérêts hypothécaires ne sont pas seuls responsables de la hausse des coûts. Une fois de plus, l'administration, les émoluments, les assurances-choses ainsi que les impôts ont été la source de coûts supplémentaires. En 1989, dans l'ensemble des coopératives de construction examinées, les coûts des logements ont augmenté de 4,8%, les loyers de 4,4% seulement et le renchérissement de 3,2%.

### LOCATION ET TÂCHE SOCIALE

Les logements des coopératives ont pu être loués sans problèmes, même dans de nouvelles constructions et dans des bâtiments rénovés. Comme par le passé, le plus grand problème était la location de vieux logements composés de petites pièces et situés à des endroits peu favorables. Ces logements ont principalement été de-

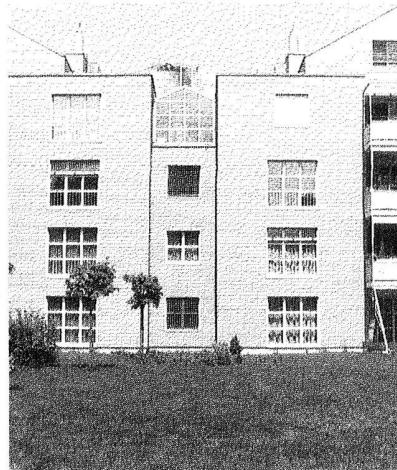
mandés par des personnes particulièrement défavorisées. Ceci avait pour conséquence de rendre de plus en plus difficile la mixité des lotissements. Par ailleurs, il apparaissait de plus en plus clairement que la location de logements à des membres ayant des problèmes particuliers rendait également fréquemment nécessaire un certain encadrement. Or, une coopérative ne peut guère s'en charger par ses propres moyens. Les prescriptions en ce qui concerne les subventions ont eu parfois des conséquences négatives lors de la location. Elles exigent quelquefois des revenus irréellement bas ou une occupation excessive pour notre époque des anciens et petits logements. Afin de se soustraire à ces prescriptions, un certain nombre de coopératives ont remboursé les hypothèques subventionnées qui leur avaient initialement été octroyées. Celles-ci étant devenues intéressantes, elles ont pu être remplacées sans problème, jusqu'en 1990, par des hypothèques bancaires. Au niveau fédéral, les exigences fixées pour la location de logements subventionnés ont heureusement été largement adaptées ou supprimées. Les modifications de l'ordonnance accompagnant la loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 1990. En plus de l'élargissement des limites de revenus et de fortune, cette ordonnance admet maintenant que des logements composés de trois pièces au maximum soient considérés comme logements pour personnes âgées. Même en ce qui concerne les autres points, cette ordonnance peut être considérée comme réjouissante. La plupart des propositions de la «Commission d'experts rénovation des bâtiments anciens», mandatée à l'époque et dont l'USAL faisait partie, ont été prises en compte. Le remboursement des subventions ne doit pas être considéré comme un refus de contribuer à la tâche sociale. Après la suppression des prescriptions légales concernant la formation des prix des loyers et l'occupation des logements, la responsabilité propre aux coopératives s'alourdit. Afin de leur donner un caractère obligatoire, une grande coopérative de construction zurichoise a effectué un travail de pionnier en modifiant ses statuts. Sur cette base, elle a édicté un règlement particulier visant au maintien de l'affectation de ses logements. Ce règlement exige qu'une certaine catégorie de

personnes soit prise en considération : il s'agit des personnes ayant des ressources financières faibles ou des personnes âgées. Par ailleurs, il prévoit des subventions compensatoires pour les locataires ayant un revenu plus important et pour les logements sous-occupés, ainsi qu'un droit de dédite pour les cas graves. Il est particulièrement réjouissant de noter que les membres ont accepté avec une grande majorité toutes les modifications. L'interdiction de sous-location appliquée par presque toutes les coopératives a été supprimée suite aux modifications apportées au droit du bail citées précédemment. Les conséquences pour l'habitat coopératif ne peuvent pas encore être évaluées. L'époque où les membres et locataires des coopératives se composaient presque exclusivement de familles ou de personnes âgées est de toute façon révolue. Un recensement effectué dans la région zurichoise a montré que 30 coopératives sur 33 autorisent la cohabitation de couples non mariés. Par ailleurs, un arrêté du Tribunal Fédéral mentionne à ce sujet que la cohabitation dans des conditions similaires au mariage n'est pas considérée comme une sous-location.

## CONSTRUCTION

L'activité des nouvelles constructions de coopératives a plus ou moins été identique aux années précédentes. Des chiffres exacts n'existent que pour les communes de plus de 2000 habitants. Dans celles-ci, les coopératives ont construit en 1989 2419 logements (8,9%), soit 71 de plus que l'année précédente. Par contre, dans ces mêmes communes, le total des nouveaux logements a été réduit à 27'202 unités, soit 687 de moins. On peut dès

*Coopérative de construction Gisa, 1987*



lors supposer que les coopératives de construction ont su maintenir leur part du marché. Le coût moyen d'un logement coopératif nouvellement construit (terrain non compris) s'élève, selon une statistique du Fonds de l'USAL, à environ 340'000 francs. En comparaison avec l'année précédente, le nombre total des logements nouvellement construits diminuait de 260 unités en 1989 pour s'élèver à 40'705 logements. On atteint aujourd'hui le niveau le plus bas depuis 1980 de logements construits par des coopératives ou d'autres maîtres d'œuvre soutenus par des moyens financiers publics. En 1989, leur nombre était de 1648, soit environ la moitié des logements soutenus par un financement public dans les années quatre-vingt. Les rénovations représentaient comme auparavant une grande part de l'activité de construction des coopératives.

## AIDE À DEVENIR AUTONOME SUR UN MODE COMMUN ET COOPÉRATIF

Même de grandes coopératives de construction et d'habitation atteignent rapidement la limite de leurs possibilités économiques et du know-how. Pour cette raison, de nouvelles organisations coopératives ont été fondées à plusieurs endroits. Sur la place de Berne, de grandes coopératives de construction et d'autres maîtres d'œuvre de la construction d'utilité publique ont fondé la Genossenschaft Gemeinnütziger Baugesellschaften (GGB). A Zurich, on a créé, en collaboration avec un certain nombre de coopératives de construction, le Genossenschaftsverband «Habitat 8000», qui œuvrera en tant que promoteur des coopératives dans la région Zurich-Winterthour-Schaffhouse (codes postaux 8000). A Zurich toujours, la société anonyme Logis Suisse a été créée. Sa première action fut spectaculaire; elle a repris une société immobilière composée de 635 logements qui avait fait la une des journaux à la suite de spéculations, puis en raison des difficultés financières rencontrées. A Bâle, le Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord West a entrepris la préparation de son deuxième lotissement. Fin 1990, plusieurs organisations faîtières de la construction coopérative de logements, dont l'USAL, ont fondé ensemble la Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG). De manière analogue à la

Centrale d'émissions des communes Suisses, elle offrira des fonds sur le marché financier par mandat et pour le compte de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'ESG a été chargée de la direction de la nouvelle centrale d'émissions. Les tentatives des coopératives de construction et d'habitation d'acheter des immeubles existants peuvent également être considérées comme une aide à devenir autonome. Etant donné qu'il est à nouveau devenu possible d'acquérir des immeubles à des prix à peu près acceptables, les coopératives sont alors apparues de plus en plus fréquemment comme acheteurs. Elles ont ainsi montré l'exemple et prouvé que les coopératives de construction pouvaient être des clients intéressants au sein du domaine immobilier.

#### LES SECTIONS DE L'USAL

Une vie active au sein des sections régionales représente une liaison indispensable entre l'Union et ses différentes coopératives-membres. C'est notamment la structure de ses membres qui détermine les tâches d'une section. Partout cependant, les comités des sections s'engagent à offrir quelque chose à leurs membres et à organiser des manifestations intéressantes. Il s'agissait souvent d'intervenir auprès des autorités ou du public. Dans les grandes sections, le besoin d'entretenir un vrai secrétariat devenait de plus en plus manifeste — ceci, d'une part, pour garantir le service de consultation et, d'autre part, pour remplir des services particuliers et garantir une présence renforcée des coopératives de construction dans les diverses régions. Certains membres des comités de sections entretiennent de bonnes relations avec des membres du parlement cantonal de leur région ou du parlement fédéral. Au niveau politique, ceci s'avère régulièrement très utile.

#### Argovie

L'assemblée générale 1989 a pu être organisée simultanément avec le jubilé d'une coopérative-membre, ce qui a été très réussi. A la prochaine occasion, ce mode de faire sera répété. L'année suivante, l'exposé du Dr R. Gurtner, vice-directeur BWO, était le point fort de la réunion annuelle.

#### Berne

Le président de la section, Willi Balmer, s'est retiré en 1990 après une

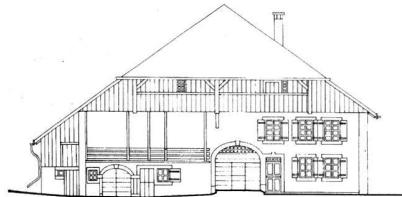
longue et estimée activité. Ont été élus comme successeurs : Monsieur Paul O. Fraefel, également président de la Familienbau-Genossenschaft Bern, président, et Madame Susanne Schmid, Olten, vice-présidente. En relation avec cette modification, la section a changé son domicile. A l'occasion d'une conférence, Monsieur Dr R. Muheim, directeur du kantonales Amt für Wohnbauförderung, a informé les délégués des coopératives de l'élargissement de l'aide à la construction prévue dans le canton de Berne. Le comité de la section a dû s'occuper principalement de problèmes fiscaux (distribution des bénéfices cachés) ainsi que des décomptes de chauffage individuels prescrits par le canton. Par ailleurs, il a conclu un contrat avec l'USAL afin de régler la gestion du fonds de construction de la section par le secrétariat de l'Union.

#### Suisse centrale

Une nouvelle équipe a pris la direction de la section en 1989. Tous les anciens membres sauf un ont donné leur démission. Ceux-ci souhaitaient que de nouvelles forces les remplacent. Edith Gasser, de Kriens, a été élue comme présidente. Deux cours, qui ont eu lieu le samedi, ont été consacrés au décompte de chauffage conformément à la consommation et aux coopératives de construction d'utilité publique. Les deux manifestations ont été fréquentées par de nombreux participants. Lors de l'assemblée générale de 1989, R. Furrer, de Lucerne, président de l'Office central cantonal pour la construction, a présenté un exposé sur l'avenir de la construction de logements sociaux.

#### Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW

Le secrétariat du BNW, fondé il y a quelques années, a changé de direction en 1989. Monsieur René Bernou a été nommé secrétaire à plein temps, en remplacement de Madame M. Villwock. Ce secrétariat réorganisé a élargi ses services, notamment dans le domaine de la comptabilité et de la révision. Des manifestations d'information ont été organisées au sujet de l'ordonnance sur la répartition des frais de chauffage dans le canton de Bâle-ville (décomptes de frais de chauffage individuels), du câblage de Bâle, de la composition des loyers et nouveau droit du bail. Une tâche permanente du comité de la section est la représentation des demandes de la part des coopératives



Prés-des-Champs (c. de Ballaigues, n° rec. 257/8), coupe longitudinale, in «Les maisons rurales du canton de Vaud»

auprès du public et des autorités. Certains de ses membres se sont chargés de mandats de consultation auprès de membres et de coopératives de construction en voie de fondation. Ces tâches ont été importantes, tant du point de vue des connaissances du domaine que de l'investissement de temps. Par ailleurs, la BNW a continué à encadrer le Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West.

#### Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften

Le comité de la section s'est occupé de manière intense des questions coopératives en relation avec une loi sur l'énergie dans le canton de St-Gall et a fait élaborer une expertise sur ses conséquences. Par ailleurs, il a continué à s'engager pour un encouragement accru de la construction de logements d'utilité publique au niveau cantonal et en ville de St-Gall. Là, il s'agissait de céder à la construction d'utilité publique un grand terrain urbain constructible. Par ailleurs, le Parlement de la ville a édicté de nouveaux principes concernant le droit de superficie, tenant compte des anciens objectifs de l'Union. Les adaptations aux contrats existants ne sont pas encore résolues. Une nouvelle fois, les assemblées générales ont été liées à des manifestations de formation. En 1989, la question de la protection de l'environnement dans la coopérative a été traitée; l'année d'après, le programme a prévu la visite d'une usine à Vaduz; enfin, une soirée a été consacrée au thème de la composition des loyers. Un service de consultation a été créé. Ce service est à la disposition des membres, des autorités et autres intéressés dans le cadre de fondations de coopératives de construction.

#### Section romande

Des modifications significatives ont eu lieu ces deux dernières années. Pierre Liniger, secrétaire à titre de fonction annexe de la section et res-

ponsable du secrétariat, a donné sa démission. Pendant de nombreuses années, il était au service des coopératives de construction de Suisse romande. Il a réussi, entre autres, à faire représenter au Comité de la section tous les cantons romands, à une exception près. Son successeur, Pierre-Gérard Stalder, occupe ce poste à temps complet. Le secrétariat a pu louer des bureaux dans un immeuble de la Coop-Vie, où le siège se trouvait déjà auparavant. La revue mensuelle «Habitation», éditée par cette section, a été contrainte de changer d'imprimeur. Il s'agit actuellement de Roto-Sadag à Genève. Le courtage publicitaire, dont autrefois l'imprimerie a eu la charge, a été repris par le secrétariat. Après peu de temps déjà, le succès de cette revue a été augmenté de manière notable. Son contenu, au design plaisant, a été élargi et publie actuellement davantage d'informations concernant l'Union, la construction coopérative et le logement en général. Par la collaboration active de certains membres du comité et par une contribution financière, la section a soutenu le concours EUROPAN suisse, destiné aux jeunes architectes. Un important champ d'activité représentait les conseils donnés aux groupes intéressés par la fondation de nouvelles coopératives de construction et d'habitation. Ceci a permis, dans le canton de Neuchâtel, que deux nouvelles coopératives d'habitation voient le jour et acquièrent un grand nombre de logements de la Caisse de pensions d'une fabrique de machines en faillite. A cela s'ajoutent plusieurs fondations de coopératives de construction et d'habitation. Avec l'aide financière de la Confédération et de l'USAL Suisse, la section a mis sur pied un service de consultations ouvert à toute la Suisse romande. Lors d'une assemblée des délégués à Martigny, l'Association suisse pour l'Aménagement national (VLP/ASPA) a été présentée. Le thème de l'assemblée 1990 des délégués de l'USAL a été le financement de projets de construction par des hypothèques de caisses de pensions. Soulignons notamment l'exposé très remarqué de Monsieur Francis Matthey, conseiller d'Etat et directeur des finances du Canton de Neuchâtel. Dans sa foulée, le comité de section poursuit son initiative et tente de sensibiliser les caisses de pensions aux problèmes de la construction de logements à loyer modéré. Par ailleurs, il a étudié l'initiative d'un de ses

anciens membres : celle-ci avait pour but de lancer une initiative populaire visant à modifier le droit foncier.

#### Section Schaffhouse

Après 12 ans de travail dans la section, le président Ernst Schlatter a donné sa démission. L'assemblée générale a reconnu ses mérites en le nommant membre honoraire. Monsieur Milenko Lekic, de Neuhausen am Rheinfall, a été élu comme successeur. Le comité de la section, sur incitation d'une coopérative-membre, s'est occupé de la densification ultérieure de lotissements. Ce problème avait également été soulevé par le directeur cantonal de construction, le conseiller d'Etat, Ernst Neukomm, lors d'une assemblée générale. Le comité de la section, nettement rajeuni, a commencé son activité en automne 1990. Il a, entre autres choses, édité un bulletin d'information adressé aux membres et s'est occupé de l'organisation du service de consultation de cette région.



Baulmes (n° rec. 258/26), façade sud-ouest, in «Les maisons rurales du canton de Vaud»

#### Section Winterthour

Comme par le passé, le comité de la section a servi de lien entre les coopératives de construction de la région. Leur importante activité a pu ainsi être encouragée et coordonnée. Par ailleurs, la section a élargi son contact avec la ville. Les partenaires de la discussion étaient, d'une part, l'Administration communale et, d'autre part, le Parlement. Cet accroissement des contacts s'est manifesté par le fait qu'un membre du conseil communal, lors de l'assemblée générale, a donné des informations sur la politique du logement. Une autre fois, c'est Monsieur Ch. Caduff, chef de l'Office cantonal pour l'encouragement de la construction de logements, qui fut l'hôte des coopératives de Winterthour.

#### Section Zurich

Le 8 mai 1989, la section a fêté son 70<sup>e</sup> anniversaire au Palais des Congrès de Zürich. Cette même année, a eu lieu la votation populaire sur la révision totale de la loi cantonale sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique. Conjointement avec la section de Winterthour, la section zurichoise a œuvré activement en faveur de cette loi. 50'000 exemplaires d'un tract édité par les deux sections ont été distribués aux membres des coopératives de construction. Les efforts des coopératives et de leurs comités de sections ont été couronnés de succès puisque cette loi a été acceptée à une grande majorité. Par la suite, le comité de la section s'est occupé activement de l'ordonnance d'exécution de la loi révisée, ordonnance qui est entrée en vigueur fin 1990. Ce sont avant tout les attentes des coopératives qui ont été satisfaites. Les formulaires de contrats de baux édités par les sections ont dû être revus après la mise en vigueur du nouveau droit du bail. Ce travail a été exécuté par une commission mandatée par le comité. Le projet a ensuite été examiné par des juristes spécialisés de la Commission de conciliation ainsi que des autorités de subventions. Ces formulaires ont pu être imprimés fin 1990. Lors de deux cours qui se sont déroulés en automne, des questions d'actualité ont été traitées devant un public nombreux. Il s'agissait, d'une part, de la construction de logements d'intérêt public dans les années nonante, avec des contributions de la part de la science et des autorités, représentées notamment par le Conseil communal de l'époque, Josef Estermann. L'autre thème fut : «habiter sans toxines» ou la signification de l'écologie dans la construction et la gestion de logements. La nature même du sujet laissait de nombreuses questions ouvertes. En collaboration avec les anciens membres zurichoises de la commission technique, le comité de la section commença par la mise en place d'un service de consultation permanent pour la fondation de nouvelles coopératives.

#### ETAT DES MEMBRES - TABLEAU

La plupart des sections ont enregistré un légère augmentation du nombre de leurs membres. Dans l'ensemble, le nombre de coopératives de construction et d'habitation affiliées à

l'USAL a augmenté de 593 à 629, soit de 6%. Il s'agit avant tout de coopératives nouvellement fondées qui se sont affiliées à l'USAL. En effet, l'Union a déjà collaboré à la fondation de plusieurs coopératives. Dans certains cas, les prêts du Fonds ont été déterminants pour la réalisation d'un premier projet de construction ou d'acquisition. L'augmentation totale (y compris les autres membres) est de 1926 logements, soit 1,9%. Ainsi, le nombre total des logements de l'ensemble des membres de l'Union s'élève à 105'528.

### COMITÉ CENTRAL

Au terme du congrès de l'Union 1989 à Genève, Monsieur Otto Nauer a donné sa démission en tant que président central. Il a été à la tête de l'Union à une époque où le développement des activités a été considérable. Il fut non seulement un président compétent mais aussi un politicien influent avec une vision générale très large. Ces qualités, ainsi que son aimable personnalité pourront tout de même être appréciées à l'avenir, puisque Otto Nauer reste dans l'Union, qui n'a pas dû renoncer complètement à ses services. Otto Nauer se chargera ad interim de la direction de la Commission du fonds pour la suisse alémanique. Pour la première fois dans l'histoire de l'USAL, l'assemblée des délégué a élu comme successeur un président central qui n'est pas suisse alémanique, en la personne de René Gay, représentant de la Suisse romande. René Gay était jusqu'alors vice-président de l'USAL; il est directeur de la plus grande coopérative de construction et d'habitation de Genève. Il a conservé sa fonction de vice-président de la section romande. Le Dr Dieter Keller a été élu par le comité central comme vice-président de l'USAL. Il est consultant juridique du Conseil de la ville de Zürich. Il a déjà fait partie du bureau de l'USAL auparavant. Le Comité central a tenu quatre séances par année. Il s'est occupé d'affaires dont la liste s'allonge à chaque fois. Il s'agit notamment de demandes de prêts, lesquelles ont augmenté régulièrement et absorbé petit à petit une grande partie de ses moyens. C'est entre autres pour cette raison que le Comité central a décidé, lors de sa séance précédant le congrès du printemps 1989, de la révision du règlement du Fonds de roulement. Il a accordé davantage de tâches à la



*Coopérative de familles Manessehof, Zurich, 1984*

Commission du Fonds, ce qui a laissé plus de temps au Comité central pour traiter les autres affaires. Le règlement du Fonds de solidarité a également été complètement révisé. L'objectif social du Fonds a été renforcé. Par ailleurs, la procédure a été adaptée à celle du Fonds de Roulement. En outre, le Comité central a édicté de nouveaux règlements en ce qui concerne la revue «das wohnen» ainsi que le service de consultations de l'USAL. Dans le premier règlement, on a notamment défini les tâches de la rédaction, de la direction de l'Union et de la commission «das wohnen». En accord avec le Comité central, le secrétaire, soutenu par le vice-président, a commencé par élaborer un projet de nouveaux statuts de l'Union. Le secrétariat a reçu pour mission d'entamer une procédure de consultation au sujet de ces statuts. Par la suite, des discussions approfondies concernant le projet ont été menées avec la plupart des comités de section. Ces discussions ont parfois été liées à une visite du secrétariat. L'investissement des caisses de pensions pour l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique, l'aide de construction de logements au Tiers monde ainsi que le droit foncier font en outre partie des problèmes dont le Comité central doit s'occuper. Une commission ad hoc du Comité central, sous la direction de Ernst Noger, s'est occupée de la modification de l'ordonnance concernant l'encouragement à la construction et l'acquisition de la propriété privée dans le cadre de la procédure de consultation. Enfin, des décisions importantes ont été prises par le Comité central au sujet de la participation de l'Union à certains organes régionaux et internationaux de la construction de logements d'utilité publique. Les deux représentants de la Confédération au Comité central, le directeur Th. C. Guggenheim et le vice-directeur D. P. Gurtner de l'Office fédéral du logement, ont participé

régulièrement aux séances. Ainsi, ils ont permis un important échange d'expériences et d'idées pour les deux parties.

### MANIFESTATIONS DE L'UNION

Après de nombreuses années, le congrès annuel 1989 a eu lieu en Suisse romande, à Genève plus précisément. Ce choix et l'élection du Suisse romand René Gay au poste de Président central montre clairement que l'USAL est une union d'une importance nationale. Le participant au congrès le plus connu était également une personnalité importante : le président de la Confédération, Jean-Pascal Delamuraz, en sa qualité de président du Département économique dont la compétence s'étend aux affaires du logement. Il a adressé aux 253 délégués des 75 coopératives un discours de principe très vivant. Le conseiller d'Etat Bernard Ziegler a présenté les salutations de la République et Canton de Genève. Un dîner commun à l'Hôtel Noga Hilton a couronné le congrès qui s'est terminé le dimanche par une excursion en bateau sur le lac Léman. En juin 1990, la journée annuelle de l'Union a été consacrée au nouveau droit du bail qui est entré en vigueur peu après. Le sujet, d'une actualité première, et les conférenciers très qualifiés ont attiré à Berne un nombre inhabituellement important de délégués, soit 265. Th. C. Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, a décrit dans son ensemble les changements dans le droit du bail révisé, tandis que Madame S. Maurer, lic. jur., a soulevé les aspects particulièrement importants pour les coopératives. Un autre sujet d'actualité a été, dans cette année de réunification des deux Allemagnes, l'exposé de l'hôte allemand K.-H. Nienhaus : «Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Deutschlands an einem Wendepunkt».

### COURS

Durant les deux dernières années, l'Union a organisé au total neuf cours. En collaboration avec la Gartenbau-Genossenschaft de Zürich, quatre cours d'une journée ont eu lieu sur le sujet de «Gartenunterhalt in Siedlungen» (entretien des jardins dans les lotissements). Plus de 100 personnes y ont participé. Trois autres cours, d'une journée également, ont eu comme thème les décomptes de



Coopérative de construction Letten,  
1964

chauffage et de frais accessoires. Un autre cours encore a traité de la remise des logements. Ces cours ont révélé que les participants profitent bien plus si leur nombre est restreint, car cela permet des discussions de groupes. Malheureusement, les coûts ont augmenté en conséquence. Le dernier cours enfin, traitant de la gestion d'immeubles par PC, a été immédiatement rempli. Cela montre que même dans les petites coopératives, les ordinateurs sont de plus en plus demandés. En été 1990, un questionnaire contenant un certain nombre de thèmes pour de futurs cours a été adressé aux membres de l'Union. L'intérêt de cette consultation a été très grand. Sur les 548 questionnaires, 119 ont été renvoyés remplis. Habituellement, les réponses à de telles consultations ne dépassent guère les 10%. En ce qui concerne les manifestations des sections, il y a lieu de relever, d'une part, l'exposé du Dr H.P. Renfer, directeur de la Commission de conciliation du canton de Bâle-Campagne, sur le nouveau droit du bail. Cette manifestation a connu un très grand succès auprès des membres du Bund Nodwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW). Un autre sujet d'actualité a été choisi par la section zurichoise dans sa manifestation : «Wohnen ohne Gifte» (habiter sans toxines), mentionné plus haut. Les conférences données par le secrétaire, sur invitation du BNW et des sections de Suisse centrale et de Suisse orientale, au sujet de la «Mietzinsberechnung in gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften» (calcul des loyers dans les coopératives de construction et d'habitation) ont été largement fréquentées.

#### RENCONTRE DES SECRÉTAIRES

Les gérants ou secrétaires à temps complet de plus de 50 coopératives de construction et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique — dont les femmes sont de plus en plus nom-

breuses — se rencontrent régulièrement lors de séminaires pour échanger des réflexions. Les rencontres sont organisées par un comité, sous la direction de Eugen Remund, de Zurich. L'activité administrative a été prise en charge par le secrétariat de l'USAL. Ces manifestations sont très fréquentées. Elles contribuent, en plus de leur objectif principal, à une sociabilité et une coordination des activités.

#### LA REVUE «DAS WOHNEN»

L'année 1989 était la dernière année pour B. A. Basler en tant que responsable et rédacteur en chef de la revue «das wohnen», puisqu'il a pris sa retraite. Depuis 1956, il s'est engagé sans cesse et très habilement pour la revue de notre Union. Un excellent résultat a couronné la fin de l'ère Basler. Le nombre de pages produites et les revenus encaissés grâce à la publicité ont atteint des valeurs records. Comparé à l'année précédente, le chiffre d'affaires de «das wohnen» a augmenté de 10%, soit plus de 550'000 francs. La situation favorable du personnel et les gains intéressants réalisés par la publicité ont permis d'obtenir, pour 1989, un excédent de plus de 20'000 francs. Vers la fin de l'année 1989, le nouveau rédacteur, Bruno Burri, a commencé, en partie déjà, ses activités. Soutenu pleinement par B. A. Basler, il a dirigé les préparatifs d'une totale réorganisation de la revue. Un nouveau concept était censé satisfaire encore mieux les différentes attentes envers la revue. Il s'agit, d'une part, de maintenir et d'élargir le statut de revue spécialisée renommée de la construction de logements d'utilité publique et, d'autre part, de viser un élargissement en faisant de «das wohnen» une revue attrayante pour les nombreux membres des coopératives.

#### *Le nouveau look*

En 1990, le n° 1 de «das wohnen» a affiché son nouveau look. Du point de vue du contenu, les sujets principaux sont clairement relevés dans chaque numéro. Ces points forts représentent des sources d'information pour les spécialistes comme pour les autres lecteurs. Par ailleurs, des rubriques apparaissant régulièrement ont été créées. Celles-ci peuvent être choisies selon les intérêts personnels de chacun. Les réactions quant à ces changements ont été dans l'ensemble positives. Toutefois, ni la création

graphique, ni le contenu n'ont encore été arrêtés définitivement. La rédaction souhaite analyser de manière critique chaque revue et, si nécessaire, y apporter des modifications. Dans le secteur publicitaire, les résultats de 1989 ont pu également être atteints l'année dernière. Le nombre des abonnés a une nouvelle fois légèrement dépassé la barre des 15'000. A l'avenir, la rédaction et l'USAL, en tant qu'éditeur, devront à nouveau déployer leurs efforts pour garantir le tirage et stabiliser ainsi la revue. Du côté des charges, les frais du personnel ont augmenté massivement en 1990. Ceci a été dû à des modifications au niveau du personnel et de l'organisation. Ces changements ont été terminés à la fin de l'année. Malgré des dépenses extrêmement importantes, l'objectif budgétaire a pu être maintenu dans la mesure où les comptes sont, à peu de choses près, équilibrés. La commission de «das wohnen» et celle du marketing ont siégé deux fois durant la période dont traite ce rapport. La collaboration avec l'imprimerie GDZ et les éditions Cicero s'est avérée réjouissante et économiquement favorable pour les deux parties.

#### *Imprimés*

Le sujet «Stromsparen im Haushalt» (Economies d'énergie dans le ménage) a été traité dans une nouvelle brochure, éditée par l'Union en collaboration avec les Services industriels de la ville de Zurich. Un exemplaire gratuit a été adressé à tous les membres de l'Union. Un aide-mémoire «Kompostieren in Wohnsiedlungen» (Le compostage dans les lotissements) est également paru. Ainsi, on a pu traiter un sujet qui est considéré comme actuel par de nombreuses coopératives. Toutefois, une instruction adéquate manquait. Un autre aide-mémoire a donc paru au sujet de l'information sur le service de consultation de l'USAL. Quant à celui concernant les prêts du Fonds gérés par l'Union, il a été retravaillé. Les statuts-types et le fil conducteur «Vom Wohnen in einer Genossenschaft», paru déjà dans sa 5<sup>e</sup> édition, ont également été partiellement adaptés. L'assortiment des imprimés de l'USAL a été complété par le Plan comptable pour coopératives de construction. Deux nouvelles contributions ont prolongé la «Dokumentarreihe Wohnungsbau» (Série construction de logements) : une de ces contributions est un document sur le lotisse-

ment «Lindenwiese» à Effretikon, l'autre un document sur l'ensemble d'habitations «Im Heugarten» à Mönchaltdorf ZH.

#### FONDS DE SOLIDARITÉ

Fin 1990, l'USAL dispose, depuis 25 ans, d'un fonds de solidarité. Il est alimenté par les contributions bénévoles des coopératives de construction et d'habitation, respectivement par leurs membres. Le fonds de solidarité s'est développé ces dernières années et est probablement devenu un des instruments les plus efficaces de l'encouragement à la construction de logements privés en Suisse. En 1990, pas moins de 35 coopératives ont obtenu du fonds de solidarité des prêts à des taux d'intérêts favorables. Il s'est surtout agi du financement du solde de nouvelles constructions et de rénovations, parfois également d'acquisitions d'immeubles. Les prêts accordés pour l'assainissement financier des coopératives en difficulté, prêts accordés dans les années septante, ont été presque entièrement remboursés; leur objectif a donc été atteint. Depuis sa création, l'œuvre communautaire Fonds de solidarité des coopératives de construction et d'habitation a constamment grandi. En plus des dons, les produits des intérêts s'y sont ajoutés, la gestion du fonds par l'USAL se faisant sur une base bénévole. Des explications précises sur le Fonds et l'utilisation des moyens ont été données dans le rapport annuel détaillé à l'intention des membres de l'Union. Une partie spéciale des comptes de l'USAL a également permis de se rendre compte de cette utilisation. Les dons bénévoles au fonds de solidarité par les membres de l'Union ont atteint en 1989 Frs 387'129.- et en 1990 même Frs 440'675.-. Ces chiffres représentent des montants records. La fortune du fonds de solidarité s'est élevée à fin 1990 à 8'505'755 francs, ce qui caractérise très positivement la solidarité et la servabilité des coopératives de construction et d'habitation.

#### FONDS DE ROULEMENT

Les finances du Fonds de roulement ont enregistré une augmentation de 9 millions de francs en passant de 37,6 millions de francs à fin 1988 à 46,6 millions de francs à fin 1990. Les prêts octroyés aux coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont augmenté dans la même proportion, c'est-à-dire de 33,8 millions à 42,4 millions de francs. Le nombre de prêts non encore consentis est passé de 140 à 161. Au cours des deux années dont traite ce rapport, 47 prêts d'un montant total de 20,7 millions de francs ont été accordés; le financement de 161 logements a ainsi pu être facilité. Le tableau ci-dessous montre de quelle façon ces prêts ont été utilisés. Dans l'ensemble, ils ont déclenché un montant investi dans la construction de 270 millions de francs.

Le taux d'intérêt des prêts a dû être augmenté le 1<sup>er</sup> octobre 1989 de 4,00% à 4,50%. L'entrée en vigueur de cette augmentation a été retardée afin de permettre aux coopératives d'adapter également les loyers. Grâce à la générosité de l'Office fédéral du logement, les augmentations ultérieures des taux d'intérêt auxquelles les banques procédaient coup sur coup n'ont pas dû être répercutées. Ainsi, à la fin de la période du rapport, le taux d'intérêt de nos prêts se situait à 2,25% en-dessous du taux d'intérêt des anciennes hypothèques de la Banque cantonale zurichoise. Au sein de la Commission du fonds pour la Suisse alémanique, deux démissions ont dû être enregistrées : Franz X. Suter, de Kriens, retraité, vice-directeur de l'Office fédéral du logement, et René Arber, de Bâle. Ces derniers ont contribué de manière significative au bon fonctionnement de la Commission du fonds grâce à leur engagement et à leurs connaissances en la matière. Theo Meyer de Bâle a été élu comme membre de la Commission du fonds. En ce qui concerne la Commission du fonds pour la Suisse romande, Edy Gianora a été nommé président, en remplacement de René Gay, élu quant

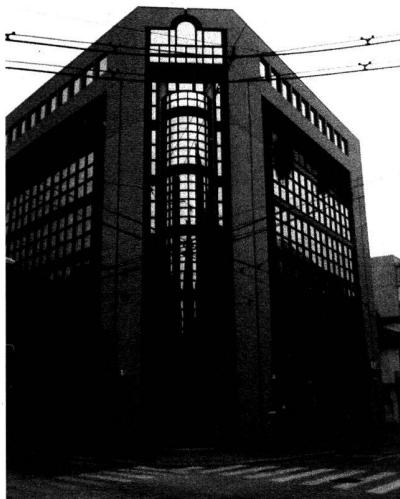
à lui président central de l'USAL. Adrien Rizzetto et Pierre G. Stalder sont nommés nouveaux membres de la Commission, Pierre G. Stalder en sa qualité de secrétaire de la section romande.

#### SERVICE DE CONSULTATION

Le service de consultation du secrétariat de l'USAL et des sections a obtenu de nouvelles bases et a été nettement élargi. C'est l'Office fédéral du logement qui a donné l'impulsion à ces changements. Il a proposé de fonder un groupe de contact et de consultation de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Par ailleurs, les responsables des organisations de la construction de logements d'utilité publique, à laquelle la Confédération participe, ont obtenu des facilités financières afin de soutenir gratuitement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en voie de fondation. Le règlement du service de consultation de l'USAL, entré en vigueur en 1990, définit les buts de ce service de la manière suivante : il renseigne et assiste les membres de l'Union ainsi que d'autres partenaires intéressés, notamment dans les domaines techniques, économiques, juridiques et touchant aux problèmes des coopératives de construction en général. Les responsables de ce service sont, comme jusqu'à présent, d'une part, le secrétariat et, d'autre part, dans une mesure croissante, les sections. Elles ont été encouragées à institutionnaliser autant que possible leur service de consultation en tâche permanente. On s'est rendu compte qu'en Suisse romande des conditions personnelles et administratives devaient être créées auparavant. Grâce à un soutien financier important de la part de l'USAL, ceci a pu être réalisé en très peu de temps. Le secrétariat, de son côté, s'est efforcé d'organiser de manière efficace la collaboration avec les sections dans le domaine du service de consultation. Un nouvel aide-mémoire informe les membres et les autres intéressés sur la construction et l'activité

#### PRÊTS OCTROYÉS DANS LES ANNÉES 1989 ET 1990

Prêt destiné à	nombre de prêts	montant du prêt	proportion en %	nombre de logements
Constructions neuves	22	11.163.650	54,0	590
Rénovations	17	7.393.000	35,7	948
Acquisition d'immeubles anciens	7	1.744.500	8,4	123
Acquisition de terrains	1	400.000	1,9	
Total	47	20.700.150	100,0	1.661



du service de consultation de l'USAL. Il contient notamment aussi les adresses des services régionaux des sections. Celles-ci, de leur côté, sont en communication avec le secrétariat qui coordonne leur activité et les indemnise partiellement. Le service de consultation a été interpellé peu après la publication du nouveau service également par des personnes ne faisant pas partie de l'Union. Par ailleurs, le secrétariat s'occupe de plus en plus de conseiller des entreprises organisées en coopératives.

#### REPRÉSENTATION

Les problèmes de la construction de logements d'utilité publique en général et des coopératives de construction en particulier ont dû être constamment soulevés en public, auprès des autorités et des partis politiques, ainsi que la presse. Début 1989, est entré en vigueur l'augmentation du taux des coûts d'entretien et de gestion, déclenchée par l'USAL suite à une demande adressée au Département fédéral de l'économie publique. Mentionnons également les procédures de consultation : elles concernent le programme d'urgence concernant le droit foncier, les ordonnances rattachées à la loi encrageant la construction de logements et l'accès à la propriété privée WEG, le nouveau droit du bail ainsi que la norme SIA 416 «Surfaces de plancher et volumes construits, recommandations». En automne 1990, l'USAL a déposé une motion auprès de l'Office fédéral des assurances sociales. Elle traitait de l'utilisation des moyens financiers à disposition de la prévoyance professionnelle pour réduire le prix des logements coopératifs. L'Union a demandé l'élimination des obstacles juridiques actuels,

empêchant aujourd'hui l'utilisation de ces moyens. Par ailleurs, l'USAL a donné son accord pour une reprise des parts sociales par des institutions de prévoyance au nom de leurs assurés qui sont membre d'une coopérative de construction. Ces mesures devraient être perçues comme un moyen d'encouragement à l'accès à la propriété privée sur une base coopérative. Dans une large action, l'Union, les sections et les membres des organisations de l'Union ont soutenu des motions parlementaires finalement réussies, ayant pour but d'augmenter les contributions de la Confédération au fonds de roulement. Le secrétaire a œuvré comme conférencier et expert lors de manifestations et dans certains organes. Entre autres, il a fait partie d'un groupe de travail qui s'occupe des conséquences des prescriptions de construction sur la rénovation de lotissements. Un travail de média systématique a dû être supprimé une fois de plus par manque de personnel au secrétariat. Toutefois, des interviews et des demandes téléphoniques du secrétariat ont permis de toucher le public. Parmi les articles et prises de position du secrétaire, mentionnons sa contribution détaillée dans le livre «Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau in Zürich, 1907 bis 1989» (édité par le Finanzamt und Bauamt II de la ville de Zürich). Il traite de l'encouragement à la construction de logements du point de vue des coopératives de construction. Le secrétaire et le gérant du fonds ont à nouveau participé à des organes de sociétés dont l'USAL est membre. Ils ont par ailleurs représenté l'USAL dans diverses commissions. Le mandat auprès de la Commission consultative pour la protection des locataires s'est terminé, puisque cette commission a été supprimée avec l'instauration du nouveau droit du bail. D'autre part, le gérant du fonds a siégé en tant que représentant des entreprises affiliées, dans la Commission de la caisse d'assurance de la ville de Zürich.

#### CONTACTS AVEC L'ÉTRANGER

Pour autant que les conditions financières et personnelles le permettent, les contacts avec des offices étrangers ont été maintenus et même élargis. Ainsi, l'USAL a été représentée notamment aux congrès annuels de l'Union allemande (Verband der Wohnungswirtsschaft) et de l'Österreichischen Verbandes gemeinnüt-

ziger Bauvereinigungen, par le secrétariat ou des membres du bureau. Le président de la Commission du fonds pour la Suisse romande a participé, au nom de l'USAL, à un jubilé de l'organisation faîtière Riksysbyggen à Göteborg. Un membre du comité central a interrompu ses vacances en Irlande pour participer, au nom de l'USAL, au congrès de l'Union internationale du logement, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme à Dublin. Le secrétaire a représenté l'USAL lors d'un congrès scientifique à Paris, organisé par le Gouvernement français. Le président central, René Gay, a fait une intervention à l'occasion d'une conférence du Wohnungsausschuss des Internationalen Genossenschaftsbundes à Varsovie. Elle avait pour thème : «L'Etat, doit-il subventionner et contrôler les coopératives d'habitation?». D'autre part, des représentants d'offices étrangers ont été à plusieurs reprises les hôtes de l'USAL. Dans le bulletin du logement de l'IGB, des articles ont paru régulièrement au sujet de la situation en Suisse. Les liens avec l'organisation d'entraide DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziale Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) qui œuvre dans de nombreux pays du Tiers monde et qui est mondialement reconnue ont également été entretenus. Dans le cadre de l'unification de l'Europe, l'«Europäische Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft» (CECODHAS), dont font partie presque toutes les organisations nationales européennes, a obtenu une importance croissante. Le comité central a donc décidé de demander l'affiliation au CECODHAS.

#### PARTICIPATIONS

Traditionnellement, l'USAL participe au Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen et à la coopérative de



cautionnement hypothécaire des coopératives de construction et d'habitation. En 1990, l'Union a élargi sa participation à deux autres organisations importantes. Elle participe pour Frs 100'000.- à la Genossenschaftsverband «Genossenschaftsgruppe Habitat 8000» et à la «Genossenschaft Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger EGW». Dans les deux cas, le secrétariat a largement participé aux travaux préparatifs pour la fondation. Dans le cas de «Habitat 8000», elle était même chargée de la direction et a rédigé le projet des statuts. Cette coopérative a pour but d'agir comme promoteur des coopératives dans la région des codes postaux 8000 (Zurich-Winterthour-Schaffhouse).

#### PERSONNEL ET ORGANISATION

A la fin de l'année 1989 et au début 1990, deux nouveaux collaborateurs ont commencé leur activité au secrétariat. Comme mentionné ci-dessus, Bruno Burri remplace B. A. Blaser dans sa fonction de rédacteur en chef de «das wohnen». L'équipe de l'USAL a été complétée par Sonja Binder. Elle travaille à mi-temps comme secrétaire. Sa tâche est notamment l'organisation de cours. Les autres collaborateurs sont toujours le Dr Fritz Nigg, secrétaire, Willy Wasser, gérant du Fonds, et l'assistante du secrétaire Kathrin Bürgisser qui travaille à mi-temps. Pour la revue «das wohnen», les secrétaires Heidi Biasio et Rosemarie Kiener occupent toutes deux un poste à mi-temps. La double occupation du secrétariat «das wohnen» s'est révélée comme peu favorable du point de vue de l'organisation. Malgré une bonne entente des deux collaboratrices, Madame Kiener ne pouvait plus assumer sa charge. Elle a donné sa démission pour la fin de l'année. Il est regrettable que cette collaboratrice efficace, après près de dix années d'activité au sein de l'USAL, n'ait pu entrevoir une autre solution. Les tâches du secrétariat ont fortement augmenté ces dernières années. Au niveau du personnel et de l'organisation cependant, il n'y a pas eu de changements notables. Les manques qui en résultent se sont aggravés au cours des mois et des années et ont exercé une pression de plus en plus forte sur les employés. Il y a donc lieu de reconnaître d'autant plus le travail des collaborateurs qui ont fait de leur mieux. Bien entendu, la direction s'est efforcée de renforcer le secréta-

BILAN	au 31 décembre 1990		au 31 décembre 1989	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
Caisse	285,00		618,50	
Chèques postaux	331.695,35		237.542,50	
Banques	6.773.110,80		7.712.617,85	
Débiteurs	223.648,75		150.640,10	
Provisions	12.730,00		12.700,00	
Actifs transitoires	27.583,25		25.987,00	
Mobilier	73.200,00		89.000,00	
Titres, participations	276.000,00		170.000,00	
Prêts du Fonds de solidarité	6.058.300,00		4.986.100,00	
Prêts du Fonds de roulement	42.452.381,00		36.225.464,00	
Prêts de la Confédération pour rénovations	1.276.900,00		1.484.050,00	
Prêts de la Confédération particuliers	0,00		1.100.000,00	
Créanciers		64.583,40		42.380,75
Passifs transitoires		103.989,95		119.113,75
Prêts de la Confédération				
Fonds de roulement		40.218.000,00		35.558.000,00
Prêts de la Confédération pour rénovations		1.276.900,00		1.484.050,00
Prêts de la Confédération particuliers		0,00		1.100.000,00
Prêt USAL section de Berne		60.000,00		
Provision Fonds de solidarité		201.000,00		201.000,00
<b>Réserves Fonds de roulement :</b>				
Solde de l'exercice précédent	5.598.431,80			
+ Attribution 1990	1.084.234,80			
- affectation au fonds de solidarité	-240.000,00		6.442.666,60	5.598.431,80
<b>Capital Fonds de solidarité :</b>				
Solde de l'exercice précédent	7.447.653,40			
+ Cotisations volontaires	440.675,25			
+ Attribution FdR	240.000,00			
+ Bénéfice 1990	377.426,70		8.505.755,35	7.447.653,40
<b>Capital Fonds de formation :</b>				
		20.615,30		20.615,30
<b>Capital USAL :</b>				
Solde de l'exercice précédent	623.474,95			
- Pertes 1990	-11.151,40		612.323,55	623.474,95
<b>Totaux</b>	<b>57.505.834,15</b>	<b>57.505.834,15</b>	<b>52.194.719,95</b>	<b>52.194.719,95</b>
<b>COMPTES DE PERTES ET PROFITS</b>				
	<b>1<sup>er</sup> janv. au 31 déc. 1990</b>	<b>RECETTES</b>	<b>1<sup>er</sup> janv. au 31 déc. 1989</b>	<b>RECETTES</b>
	<b>CHARGES</b>		<b>CHARGES</b>	
<b>A. «U S A L»</b>				
Cotisations		21.539,50		249.617,75
Intérêts créditeurs		114.876,60		151.242,00
Administration Fonds de roulement		330.000,00		315.000,00
Vente de publications et drapeaux		10.346,90		17.013,65
Frais d'inscription aux cours		18.677,50		21.390,00
Rapports divers		2.500,00		10.980,00
Intérêts débiteurs	82.919,25		92.030,00	
Coûts des imprimés et drapeaux	10.677,10		16.062,90	
Frais de secrétariat	524.004,85		522.055,15	
Frais généraux	92.792,55		84.896,50	
Versements au Fonds de prévoyance	24.476,00		40.600,00	
Contribution au secrét. romand	12.000,00		12.000,00	
Contribution au secrét. nord-ouest	12.000,00		12.000,00	
Service de consultation	73.795,40			
Impôts	9.100,95		4.852,85	
Amortissements s/mobilier et TED	26.972,25		26.630,15	
Pertes «das wohnen»	13.353,55		23.069,55	
Attribution au Fonds de roulement		143.000,00		49.000,00
Pertes à Bilan		11.151,40		26.185,40
<b>Totaux</b>	<b>882.091,90</b>	<b>882.091,90</b>	<b>837.312,95</b>	<b>837.312,95</b>

riat et de le réorganiser. En premier lieu, il a été décidé de créer un poste juridique à 50%, qui sera occupé dès avril 1991 par Madame Truog-Reis, licenciée en droit.

### COMPTES DE L'UNION

Les comptes annuels de 1989 et 1990 sont présentés ci-dessous de manière détaillée. Le montant global du bilan est passé de 48,1 millions de francs à fin 1988 à 57,5 millions de francs à fin 1990. Le compte de réserves du Fonds de roulement, destiné à couvrir d'éventuels risques qui résulteraient de l'octroi de prêts, est passé de 5,046 millions de francs à fin 1988 à 6,442 millions de francs à fin 1990. Pour la première fois, des versements au Fonds de solidarité ont pu être effectués depuis ce compte, soit 161'000 francs pour 1989 et 240'000 francs pour 1990. Il est bien entendu que le montant du compte de réserve a également été utilisé sous forme de prêts octroyés aux membres. Fin 1990, un prêt de 1,1 millions de francs figurant au bilan sous le libellé «prêts fédéraux extraordinaires» a été transféré au Fonds de roulement. Un nouveau poste apparaît au bilan : il s'agit d'un prêt de la section bernoise de l'USAL, d'un montant de 60'000 francs, augmenté en 1990 par 80'000 francs. Cette somme est à utiliser conformément aux dispositions du règlement pour le Fonds de solidarité, c'est-à-dire sous forme de prêts octroyés aux membres. La fortune de l'Union a légèrement augmenté de Frs. 597'289.55 à fin 1988 à Frs 612'323.55 à fin 1990. Le compte de pertes et profits est réparti entre l'Union, la revue «das wohnen», le Fonds de solidarité et le Fonds de roulement. En 1989, les comptes de l'Union accusent un bénéfice de Frs 26'185.40 et, en 1990, une perte de Frs 11'151.-. Il en résulte une augmentation de fortune de Frs 15'034.-. Par ailleurs, en 1989, un versement extraordinaire de Frs 20'000.- a pu être effectué en faveur de la prévoyance professionnelle. La revue «das wohnen» a clôturé ses comptes à fin 1989 par un bénéfice de Frs 23'069.- et à fin 1990 par une perte de Frs 13'353.-. Ces résultats ont été répercutés sur les comptes de l'Union. En ce qui concerne le Fonds de solidarité, le rendement des intérêts résultant de prêts et des avoirs en banque s'élèvent à 4,68% en 1989 et à 5,86% en 1990, ceci, notamment en 1990, grâce aux intérêts des place-

	COMPTES DE PERTES ET PROFITS		1 <sup>er</sup> janv. au 31 déc. 1990		1 <sup>er</sup> janv. au 31 déc. 1989	
			CHARGES	RECETTES	CHARGES	RECETTES
<b>B. «DAS WOHNEN»</b>						
Abonnements			269.031,60		246.956,20	
Annonces			308.568,60		299.927,80	
Recettes diverses			11.247,95		11.598,30	
Couûts revue	421.935,70			421.374,30		
Frais d'administration	180.266,00			114.038,45		
Pertes à PP «Union»		13.353,55		23.069,55		
Totaux	602.201,70		602.201,70	558.482,30	558.482,30	
<b>C. «FONDS DE SOLIDARITE»*</b>						
Intérêts créditeurs de prêts		230.202,55		193.383,25		
Intérêts créditeurs de comptes bancaires		206.000,00		117.200,00		
Impôts	58.055,85			51.580,80		
Intérêts débiteurs prêt section de Berne	720,00				259.002,45	
Bénéfice au bilan	377.426,70					
Totaux	436.202,55		436.202,55	310.583,25	310.583,25	
* sans cotisations volontaires						
<b>D. «FONDS DE ROULEMENT»</b>						
Intérêts créditeurs des prêts		1.876.315,05		1.584.048,65		
Intérêts créditeurs des comptes bancaires		293.946,85		35.048,30		
Intérêts débiteurs	456.522,20			402.391,70		
Commissions du Fonds, frais divers	25.433,20			18.538,00		
Frais d'administration de l'USAL	330.000,00			315.000,00		
Impôts	131.071,70			121.069,20		
Attribution USAL	143.000,00			49.000,00		
Attribution aux réserves						
Fonds de roulement	1.084.234,80			713.098,05		
Totaux	2.170.261,90		2.170.261,90	1.619.096,95	1.619.096,95	

ments à terme. Enfin, les rendements respectifs du Fonds de roulement s'élèvent à 5,10% pour 1989 et à 5,28% en 1990. Les comptes de l'Union pour 1989 et 1990 ont été vérifiés par l'organe de contrôle, qui a constaté que :

- les résultats du bilan et le compte de pertes et profits concordent avec la comptabilité;
- la comptabilité a été tenue conformément aux prescriptions;
- les prescriptions de l'Office fédéral du logement ont été respectées pour la présentation de la situation financière et des résultats.

L'organe de contrôle propose d'approuver les comptes 1989 et 1990 et de donner décharge aux organes responsables. Le rapport de l'organe de contrôle est déposé auprès du secrétariat et peut y être consulté.

### RAPPORT NÉCROLOGIQUE

Trois personnalités qui, dans leur ville, ont eu de grands mérites dans le cadre de la construction de logements d'utilité publique, nous ont quittés. Ils ont collaboré étroitement avec l'USAL et soutenu les objectifs de l'Union : Hannes Jöhl, ancien chef

du Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich; Roland Panchaud, Lausanne, directeur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements; Josef Schwegler, Zurich, directeur du Büro für Wohnbauförderung de la ville de Zurich.

Fritz Nigg