

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

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

**Band:** 70 (1998)

**Heft:** 4

**Vereinsnachrichten:** Rapport annuel 1997 de l'ASH

#### 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:** 13.01.2026

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

mande, la crise immobilière a aussi atteint tout particulièrement la Suisse orientale et il espère que c'est un signe qu'en Suisse romande, le beau temps commence, il en a effectivement perçu quelques signes du Président central. Enfin, il constate qu'il y a un lieu direct entre le développement de la crise immobilière et cette question des fonds propres, il y répond comme suit :

« Il est vrai que l'OFL, pour lequel nous gérons le Fonds de roulement, nous oblige à demander 10 % de fonds propres, également pour une nouvelle coopérative qui réalise son 1er projet. Donc, nous sommes tenus à veiller que les 10 % figurent au bilan.

Bien entendu, aucune nouvelle coopérative peut avoir ces fonds dès le début. C'est pourquoi nous avons le Fonds de roulement ou le Fonds de solidarité qui nous permet de faire des avances. Toutefois, nous devons demander que notre prêt soit **substitué** dans 10 ans en fonds propres. Lesdits fonds propres ne peuvent être apportés que par les locataires, peut-être une partie par les entrepreneurs (attention au risque), mais nous constatons en Suisse romande qu'il n'y a pas encore cette culture des parts sociales. Par un versement de Fr. 1'000.-, le locataire-sociétaire pense qu'il a déjà assumé sa part, on est loin de l'effort nécessaire. La crise immobilière-

nous a montré qu'en matière de fonds propres, ce n'est pas une exigence formelle de certains comptables, mais c'est vraiment le capital risque. Chacun sait qu'un particulier doit investir 20 % de fonds propres, les banques demandent d'une coopérative 10 % et reconnaissent le Fonds de roulement. **Il faut vraiment faire passer le message à vos membres pour souscrire des parts sociales plus élevées, à défaut, il n'est pas possible de fonder une coopérative.** Si on n'arrive pas à louer des logements coopératifs avec des parts sociales qui permettent de bénéficier de loyers économiquement raisonnables, on peut se demander si l'on n'est pas à côté du marché ? On ne pousse pas la coopérative à prendre un risque où personne ne veut prendre la responsabilité.

*Il y a là une réalité économique, il n'est pas honnête d'entreprendre une réalisation et de laisser le risque à des tiers !*

Par conséquent, on vous aidera au début, mais **il faut avoir un plan** qui détermine comment le prêt peut être remplacé dans les 10 ans par des fonds propres dont la grande partie devra provenir des locataires membres, il n'y a pas d'autre solution.

A l'origine des coopératives d'habitation (déjà plus de 100 ans) le grand principe était :

**épargner, partir, habiter,**

et c'est une vérité qui, actuellement, est tout à fait restée identique.

Dernière remarque : les fonds propres ne sont pas seulement un problème des nouvelles coopératives, mais aussi pour les anciennes, notamment pour ce qui a trait aux rénovations. Dans ce dernier domaine, on peut faire certaines augmentations de loyers, mais de loin pas à un niveau qui correspond à l'investissement total de la rénovation, donc comment couvrir cette brèche sans des fonds propres suffisants. Mon appel va aussi envers les coopératives plus anciennes, sur le papier elles sont bien fondées, il y a des réserves latentes, mais aucun entrepreneur ne pourra être payé avec ces réserves latentes ! »

La Présidente remercie le Dr Nigg et comme il n'y a pas d'autres remarques au niveau des "divers", elle déclare l'assemblée statutaire terminée et donne la parole au conférencier du jour.

#### ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Section romande

Le Secrétaire :

F. Jaques

## Rapport annuel 1997 de l'ASH ( suite et fin )

### 8. LA VIE DE L'ASSOCIATION

Le congrès de l'Association, qui se déroule tous les trois ans, a eu lieu les vendredi et samedi 5 et 6 juin 1997 à Bâle. Il a commencé par une manifestation publique lors de laquelle, après les souhaits de bienvenue prononcés par le président de l'Association, René Gay et le conseiller d'Etat Hans-Martin Tschudi, le professeur Philippe Thalmann de Lausanne a fait un exposé sur la propriété commune de logements coopératifs. Cet exposé a été suivi par une table ronde à laquelle ont participé des personnalités de la politique et du logement. Un buffet-apéritif servi le soir au Musical Théâtre à la Foire de Bâle a réjoui les participantes et participants, qui ont ensuite eu le plaisir d'assister au spectacle « Phantom of the Opera ».

147 délégués avec droit de vote ont participé à l'assemblée générale du samedi matin au centre de formation de la Société de Banque Suisse. Les affaires ont été discutées brièvement et ensuite approuvées à l'unanimité. Au total six membres ont annoncé leur démission du Comité: Bernard Meizoz, Guido Brianti, Hugo Lehmann, Ernst Noger, Christian Heim et Balz Fitze. Muriel Thalmann-Antille succédera à l'ancien conseiller national Meizoz. Les autres nouveaux membres élus au Comité sont: Christian Trachsel, Bâle, Reto Antenen, Saint-Gall, Ernst Bühler, Winterthour, Hans-Ruedy Grünenfelder, Bâle et Rudolf Born, Bienne. Tous les autres membres du Comité ont été confirmés dans leur fonction par des applaudissements, de même que le pré-

sident de l'Association, René Gay. Pour terminer le congrès, les participantes et participants ont eu le choix entre une visite guidée du zoo de Bâle, par un temps splendide, et une visite du musée Tinguely.

Au cours de l'année, le secrétariat et les organes de l'Association ont commencé à s'occuper de la restructuration du Fonds de roulement. En 1998, l'Office fédéral du logement a l'intention d'appliquer de nouveaux contrats de prestations détaillés aux organisations faîtières. Certains travaux préparatoires ont dès lors été accomplis en vue de ce changement et, entre autres, le Fonds Arc-en-ciel a été suspendu temporairement.

Le secrétariat de Zurich a connu d'importants changements de personnel. Après un engagement de 20 ans en faveur de la construction de logements d'utilité publique en Suisse, Kathrin Bürgisser, assistante du directeur, a pris une retraite anticipée. Le secrétariat a ainsi perdu une personnalité très circonspecte qui a toujours réussi à influencer positivement les relations humaines. Nous avons le plaisir de la savoir toujours liée à l'ASH à un niveau amical. Cela vaut également pour Stefan Blum qui, depuis 1997, exerce son métier d'avocat exclusivement à titre indépendant. Ma salomé Zimmermann Oertli, docteur en droit, lui a succédé au sein de l'Association. Karin Bosshard, licenciée en sciences économiques, a été chargée dès 1997, de la responsabilité des deux départements cours et membres.

### Nécrologie

Adolf Maurer, Zurich (19.2.1998)

Avec Adolf Maurer, nous avons perdu un coopérateur qui s'est engagé de manière exceptionnelle en faveur de l'Association Suisse pour l'Habitat et des coopératives de construction d'utilité publique au niveau suisse. Il était entré à la présidence de l'Association en 1965, dont il était déjà membre de la direction.

Durant la période où il était à la tête de l'Association, nombreux événements importants ont eu lieu tels que la création du fonds de solidarité, la fondation de la société Logis Suisse S.A., société de construction de logements d'organisations suisses, la reactivation du Fonds de roulement et enfin la création d'un secrétariat professionnel. Ces faits prouvent la vision à long terme de Adolf Maurer, et les principes qu'il a mis en place sont toujours valables aujourd'hui. Ils revêtent pour nous tous un caractère obligatoire, et nous engageant à poursuivre en ce sens l'œuvre dont il a confié la direction à d'autres mains en 1979.

Tous ceux et toutes celles qui ont eu le privilège de travailler avec Adolf Maurer ont pu apprécier son immense savoir et son engagement déterminé, et garderont surtout le souvenir d'un homme franc, ouvert et amical. Il restera à tout jamais gravé dans nos mémoires.

*Rapport annuel de l'Association Suisse pour l'Habitat ASH*

*Organisation faîtière des sociétés coopératives d'habitation et de construction de logements d'utilité publique*