

Rapport de gestion 1995

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **68 (1996)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.09.2024**

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.

RAPPORT DE GESTION 1995

De plusieurs points de vue, 1995 était l'année des espoirs déçus. La valeur du franc suisse a encore augmenté par rapport aux monnaies étrangères, le taux de chômage n'a pas reculé de manière significative, et les querelles politiques n'ont pas cessé, même après les élections du Parlement fédéral. Les activités dans le domaine de la construction ont encore diminué. Après une année intermédiaire plus réjouissante, dont les effets se sont fait sentir jusqu'en automne 1995, le volume des activités de la construction de logements a à nouveau diminué vers la fin de l'année 1995. La plupart des estimations partent de l'hypothèse que désormais la production annuelle de logements ne dépassera plus 30'000 à 35'000 unités, alors qu'elle se situait par le passé à quelque 40'000 logements.

Pour les coopératives, la baisse continue des taux d'intérêt était réjouissante. Les banques ne se sont toutefois pas pressées d'appliquer aux hypothèques cette tendance générale à la baisse. En ce qui concerne par exemple le rendement des obligations de la Confédération, la baisse était supérieure à 1 pour-cent. Les taux d'intérêt des hypothèques en premier rang sont restés à 5 1/2%. Seules les nouvelles hypothèques et les hypothèques à taux d'intérêt fixe ont bénéficié

de conditions nettement plus favorables.

La taxe sur la valeur ajoutée a été introduite le 1^{er} janvier 1995. Suite au renchérissement des travaux des artisans et de nombreuses prestations de services qui en découle, on peut estimer l'augmentation des coûts pour les immeubles d'habitations à environ 1 à 2 pour-cent. Les loyers ont dès lors également légèrement augmenté. L'indice des prix à la consommation affiche une hausse d'environ 2 pour-cent. Quant aux loyers des logements vacants, ils étaient presque partout inférieurs par rapport à l'année précédente. Les personnes à la recherche d'un logement ont donc profité de meilleures occasions que par le passé. Toutefois, c'est notamment en Suisse romande que l'on enregistre un taux élevé de logements vacants, ou alors l'emplacement des logements n'est pas favorable. Aussi s'agit-il souvent de logements relativement petits d'une ou de deux pièces. Aux emplacements favorables et, de manière générale, dans les agglomérations de Bâle, Berne et Zurich, la proportion de logements vacants est restée faible. Les nouveaux logements construits l'année dernière, seront lentement, mais progressivement absorbés, tandis que les logements coûteux, construits dans le passé, ne trouvent que difficilement un occupant. Certaines coopératives d'habitation étaient également touchées par ce phénomène. Comme toujours dans des situations de ce type, les vieux logements peu attrayants n'intéressent pas les locataires potentiels.

MEMBRES ET SECTIONS

EVOLUTION DE L'ÉTAT DES MEMBRES

Durant l'année 1995, l'Association a pu accueillir plus de 50 nouveaux membres. Comme les trois dernières années, il s'agit essentiellement de coopératives nouvellement fondées. La section de Zurich a eu le plaisir d'accueillir la «Stiftung für Woh-

nungsfürsorge für Betagte Einwohner der Stadt Zürich» (fondation pour le logement de personnes âgées de la ville de Zurich). En 1995, les régions de Suisse romande et de Suisse orientale se situent une nouvelle fois en tête du classement avec respectivement 17 et 12 nouvelles affiliations. Il ressort de la statistique (tableau 1)

COMITÉ DE L'ASSOCIATION

René Gay, président, Genève
 Dr Dieter Keller, vice-président, Zurich
 Hans Metz, trésorier, Zurich
 Renzo Ambrosetti, Lugano
 Guido Brianti, Bâle
 Christian Caduff, Zurich
 Pascal Couchepin, Martigny
 Rolf Engler, Appenzell
 Willi Fischer, Windisch
 Balz Fitze, Winterthour
 Paul O. Fraefel, Berne
 Edith Gasser, Lucerne
 Edy Gianora, Villars-sur-Glâne
 Dr Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement, Granges
 Christian Heim, Bâle
 Francis Jaques, Lausanne
 Rudolf Kallen, Berne
 Christiane Layaz, Yverdon-les-Bains
 Hugo Lehmann, Bienne
 Milenko Lekic, Neuhausen
 Bernard Meizoz, Lausanne
 Theo Meyer, MuttENZ
 Martin Mirer, Zurich
 Dr Fritz Nigg, directeur de l'ASH, Zurich
 Ernst Noger, St-Gall
 Walter Rindlisbacher, Zurich
 Peter Schmid, Zurich
 Susanne Schmid, Olten
 Frieda Schwendener, Zurich

COMITÉ DIRECTEUR

René Gay, président, Genève
 Dr Dieter Keller, vice-président, Zurich
 Hans Metz, trésorier, Zurich
 Christian Caduff, Zurich
 Edith Gasser, Lucerne
 Dr Fritz Nigg, directeur de l'ASH, Zurich

CONTRÔLE

Grigema AG
 Ursula Faes, Office fédéral du logement, Granges

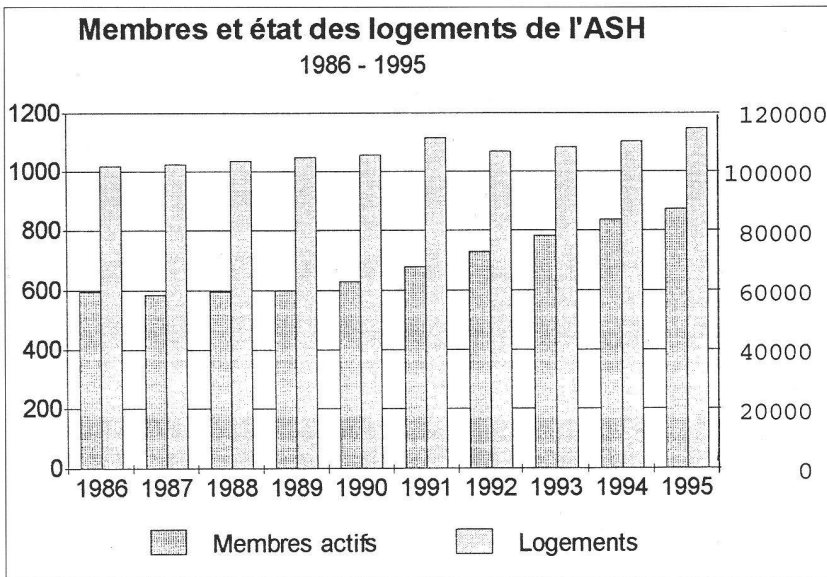
que d'autres sections ont elles-aussi enregistré de nombreuses nouvelles affiliations. Aujourd'hui, l'Association compte près de 875 membres actifs, possédant ensemble environ 115'000 logements. Quelques démissions ont également dû être enregistrées. Il s'agit notamment de coopératives de construction nouvellement créées qui n'étaient pas en mesure de réaliser leur projet de construction ou de coopératives qui ont fusionné.

romande se sont réunis à Genève dans les locaux de la FLPAI, une fondation qui s'engage en faveur du logement des personnes âgées et des personnes handicapées. Une représentation importante du Conseil d'Etat et du Conseil municipal de Genève a honoré l'engagement des coopératives d'habitation de Suisse romande. A l'occasion du jubilé célébré à Saint-Gall, Peter Gurtner, le nouveau Directeur de l'Office fédéral du loge-

membres du canton voisin. Elle s'appelle aujourd'hui section Berne-Soleure. Le point culminant de la fête organisée par les coopératives de construction de Thoune était une excursion en bateau sur le lac de Thoune. Grâce à la bonne ambiance et le temps d'été splendide, le jubilé était un grand succès.

La section Nordwestschweiz dispose maintenant de ses propres locaux. Ses bureaux se trouvent au Itelpfad 16, à Bâle, dans une nouvelle construction coopérative.

Le comité de la section Argovie a organisé pour la première fois une conférence des présidentes et présidents. De nombreuses coopératives y ont participé, ce qui peut être considéré comme un signe réjouissant qui prouve le grand intérêt des membres. Lors de leur assemblée générale, les coopératives de la section de Schaffhouse ont discuté de l'évolution du canton, suite au départ d'une partie de l'industrie. Un des membres du comité très compétent a prononcé un discours introductif remarquable à ce sujet. A la section Suisse centrale, le service de consultation a été réorganisé et élargi. Le comité et les membres de la section de Winterthour se sont opposés avec véhémence à l'introduction de nouvelles dispositions dans la loi cantonale sur l'énergie; ces dispositions visent à rendre obligatoire le décompte de



Comme il ressort du graphique «Membres et état des logements 1986 à 1995», la croissance de l'Association a été constante durant la dernière décennie. Entre 1991 et 1992, l'état effectif de logements n'a pas diminué non plus. Cela est d'autant plus réjouissant qu'en 1992, les chiffres ont été mis à jour dans le cadre de la révision des statuts et, à partir de ce moment-là, seules des collectivités dont l'utilité publique est évidente étaient admises comme membres actifs de l'ASH.

Le statut de membre de soutien pour entreprises et particuliers semble de plus en plus apprécié. En effet, 8 entreprises et particuliers se sont affiliés à l'ASH. Depuis l'entrée en vigueur des nouveaux statuts le 23 mai 1992, leur nombre a augmenté à quelque 40 membres.

DANS LES SECTIONS

Les sections Romande, Berne-Soleure et Suisse orientale ont célébré leur 75e anniversaire. Les membres de Suisse

MEMBRES ACTIFS ET ÉTAT DES LOGEMENTS ANNÉES 1994 ET 1995				
Section	1994		1995	
	Coopératives*	Appartements	Coopératives*	Appartements
Argovie	38	3 571	38	3 665
Berne	122	16 141	127	16 170
Schaffhouse	16	2 084	16	2 133
Suisse nord-ouest	151	12 176	157	12 537
Suisse centrale	36	3 486	37	3 672
Suisse romande	126	13 669	134	14 381
Suisse orientale	117	6 178	128	6 479
Tessin	4	380	4	614
Winterthour	34	5 311	39	5 410
Zurich	194	47 258	196	49 658
Total	838	110 254	876	114 719

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

ment, a prononcé un discours remarquable devant les hôtes et de nombreux membres. La section de Berne a profité de son jubilé pour changer de nom afin de mieux tenir compte de l'importance des coopératives

chauffage individuel. Malheureusement, ils n'ont pas eu de succès direct. La section Ticino, lors de sa première assemblée générale, a enregistré un changement au niveau du secrétariat, entraînant également le déplacement

du siècle. A la fin de l'année, les statuts-types de l'ASH ont paru pour la première fois en italien. Ainsi, la fondation de coopératives de construction devrait être facilitée également dans le canton du Tessin.

Pour la section de Zurich, l'année passée était caractérisée par de multiples changements. Au début de l'année, le secrétariat a déménagé et occupe désormais des locaux dans un immeuble de la coopérative de construction Sonnengarten au Triemli. Lors de l'assemblée générale du 8 mai 1995, Ernst Müller a démissionné après avoir occupé pendant de nombreuses années la fonction de président de la section de Zurich. L'assemblée générale a élu comme

successeur Rolf Sibling, secrétaire de la coopérative de construction Eigengrund. Par ailleurs, l'assemblée générale a approuvé la proposition du comité de la section visant à augmenter la cotisation des membres de Fr. 3.70 à Fr. 6.— Les coopérateurs et coopératrices présentes ont admis le motif, à savoir la nécessité pour la plus grande section de l'ASH, comptant quelque 200 membres, de disposer d'un secrétaire à plein temps. Le nouveau secrétaire, Balz Fitze, a commencé son travail le 1er janvier 1996. En tant qu'ancien directeur de la Heimstätten-Genossenschaft Winterthour, l'équipe de l'ASH se voit renforcée par un praticien expérimenté.

revue «wohnen» est parue depuis le mois de juin sous une nouvelle forme, les «SVW-Seiten» (les pages de l'ASH), et le contenu a été élargi. Par ailleurs, le responsable du service juridique a été actif dans le cadre des cours et, à cinq reprises, il a prononcé un discours à l'occasion de manifestations dans les régions de Zurich et de Bâle. Il a mis à jour les statuts-types, parus dans leur cinquième édition. Les statuts-types de l'ASH sont très appréciés et ont déclenché une véritable vague de révisions de statuts dans toute la Suisse. Enfin, le service juridique a accordé une attention particulière aux coopératives autogérées, dont l'évolution est réjouissante bien que dans l'ensemble leur importance soit encore faible.

PRESTATIONS DE SERVICES

SERVICE DE CONSULTATION

Le réseau national du service de consultation de l'ASH a été complété par le Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, Bâle et la Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum GSW, Lucerne. Les dispositions y relatives sont réglées par la «Convention sur le service de consultation». En 1995 également, le service de consultation a accordé de nombreux entretiens pendant plus de 1000 heures au total. Beaucoup de temps est consacré aux fondations de nouvelles coopératives et à l'aide au financement ainsi que, dans des cas moins nombreux, à l'assainissement de coopératives. Des thèmes permanents sont par ailleurs l'acquisition d'immeubles, le suivi de projets de construction et diverses questions juridiques.

SERVICE JURIDIQUE

En 1995, l'éventail des prestations de services fournies par le service juridique a une nouvelle fois été élargi. Les membres en ont été informés en détail par un nouvel «Aide-mémoire». Comme par le passé, beaucoup de temps a été consacré aux renseignements donnés dans le cadre de l'ordonnance régissant la taxe sur la valeur ajoutée, entrée en vigueur au début de l'année. Sous la direction du service juridique, pendant toute l'année l'Association a participé activement et de manière décisive à la lutte politique et juridique contre l'imposition multiple (contraire à la constitution) des prestations fournies par les

concierges comme prestation à soi-même. L'Administration fédérale des contributions a d'ores et déjà cédé une première fois à la pression en fixant, dès le début de l'année 1996, un taux d'imposition nettement inférieur.

Les négociations concernant le contrat de bail paritaire, menées par le Directeur et le responsable du service juridique avec deux représentantes de l'Association suisse des locataires (Suisse alémanique), se sont également étendues sur toute l'année. Le résultat est unique dans l'histoire des deux associations: au milieu de l'année 1996, un contrat de bail, soutenu par les deux Associations, pourra être distribué aux coopératives d'habitation d'utilité publique de Suisse alémanique. L'ordonnance relative à la loi fédérale concernant les contrats-cadre de bail à loyer, également élaborée au cours de l'année, annoncera déjà la prochaine étape. L'ordonnance a été discutée par un groupe de travail dont faisait partie, entre autres, le responsable du service juridique de l'ASH. Il a réussi à expliquer aux autres membres du groupe le point de vue des coopératives d'habitation d'utilité publique et de leurs membres/locataires. Grâce à l'engagement de l'ASH à tous les niveaux de la législation et, grâce au soutien efficace du Conseiller national Rolf Engler, la nouvelle réglementation de la Confédération concernant les contrats-cadre de bail constitue une bonne base pour le développement du droit du bail des coopératives.

La rubrique consacrée au droit dans la

COURS

16 cours ont eu lieu durant l'année 1995. La plupart d'entre eux ont été consacrés à l'administration et aux finances. Dans la première moitié de l'année, deux manifestations ont eu lieu au sujet de la taxe sur la valeur ajoutée; elles ont rencontré un vif intérêt. Compte tenu de l'importante demande, le cours traitant de questions fondamentales de comptabilité, organisé en 1994 déjà, a été répété deux fois. Durant la seconde moitié de l'année, les séminaires sur la gestion des immeubles et la planification financière ont intéressé de nombreux membres. Une manifestation à Bâle a été consacrée aux instruments de financement particuliers offerts aux coopératives de construction; la construction à l'aide de la LCAP a été le thème d'un cours qui s'est déroulé dans les nouveaux locaux de l'OFL à Granges.

Dans le domaine «construction et technique», le cours consacré à la remise des logements a eu lieu deux fois. Apparemment il correspond à un grand besoin, raison pour laquelle il restera au programme des cours de l'ASH. Le cours concernant la solution de conflits a également eu lieu deux fois. Par ailleurs, deux forums ASH ont été organisés; l'un était consacré à la relation entre l'Association des locataires et les coopératives; à l'occasion de l'autre forum, Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement, a donné des informations sur les activités de l'OFL et les problématiques sur le marché du logement. En 1995, les visites d'ensembles d'habitations ont conduit les participants à Baar, où ils ont eu l'occasion de visiter la nouvelle construc-

tion de la Genossenschaft für Alterswohnungen am Sonnenweg ainsi que les maisons de la Coopérative Familie und Baarburg de l'ensemble d'habitations Sagenburg. Enfin, cette année ont eu lieu les trois premiers jours qui font partie de la formation de gestion destinée aux directeurs et directrices à plein temps. Cette formation pourra être poursuivie par des modules.

En octobre, la section de Zurich a organisé la visite du nouveau lotissement municipal Selnau et de l'ensemble d'habitations rénové de la coopérative des cheminots à Zurich-Altstetten. A la section Nordwestschweiz, une manifestation très bien fréquentée a été consacrée au changement de locataires dans les coopératives. La section Romande a organisé un séminaire sur la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'une visite d'un jour d'ensembles d'habitations coopératives communaux et d'un lotissement d'une caisse de pension à La Chaux-de-Fonds.

La collaboration avec le bureau d'organisation et de consultation externe qui, depuis le début de l'année, est chargé de la conception et de l'organisation des manifestations de perfectionnement de l'ASH, a bien débuté. Ce changement, ainsi que la nouvelle forme de la publication des manifestations moyennant programme semestriel imprimé, avaient toutefois pour conséquence un bouclement négatif du compte des cours de l'année 1995. Depuis le milieu de l'année, les membres de l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et la propriété ASCP ont eux-aussi été invités à s'inscrire aux cours offerts par l'ASH. Cette possibilité est prévue dans une convention conclue entre les deux associations.

IMPRIMÉS

La direction de l'économie publique du canton de Zurich et l'ASH ont élaboré ensemble un modèle de contrat de droit de superficie qui servira de nouvel instrument pour encourager la construction de logements sociaux et d'utilité publique. La brochure de quelque 70 pages contient, en plus d'un nouveau contrat-type, une introduction détaillée au droit de la construction, des recommandations axées sur la pratique ainsi que des indications relatives à la conclusion de tels contrats. Le grand nombre de commandes prouve que ce document correspond à un réel besoin. Au total 1250 modèles de contrats de

droit de superficie ont été vendus en 1995. Ils ont été commandés notamment par des coopératives de construction et des communes, mais également par de nombreux bureaux d'architecture et des sociétés immobilières.

Les statuts-types mis à jour et adaptés aux plus récentes dispositions légales ont été très demandés. Ils tiennent compte des conditions sociales modifiées en contenant des modules de texte qui permettent, par exemple, d'intégrer dans les statuts l'autogestion élargie. Par ailleurs, les membres demandent de plus en plus souvent les statuts enregistrés sur disquette. Un nouvel aide-mémoire a été créé

qui s'adresse spécialement aux nouvelles coopératives et aux coopératives en cours de création. Il contient des informations sur les aides financières spécifiques à la disposition des coopératives.

Suite aux conditions modifiées sur le marché hypothécaire, la société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitations, CCH, a gagné en importance. Un nouvel aide-mémoire informe sur les conditions qui doivent être remplies et la marche à suivre pour obtenir un cautionnement de la CCH et pour bénéficier ainsi d'hypothèques à taux d'intérêt favorable.

FONDS, AIDES AU FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT

En 1995 également de très nombreuses demandes de prêts ont été adressées à l'ASH. Au total, 42 prêts ont été accordés, représentant un montant total de 24'283'650 francs. Ces prêts ont déclenché des activités dans le domaine de la construction d'une valeur totale de 372 millions de

francs. Le graphique de la page 26 montre l'utilisation de ces prêts. Le nombre de prêts en cours a augmenté de 249 à 280, dont le montant total s'élève à 97'051'046 francs. Dans ce montant sont compris des prêts à court terme (une année) de 6,4 millions de francs. Au total 26,4 millions de francs ont été versés, alors que

STATISTIQUE SUR LE FONDS DE ROULEMENT POUR LES ANNÉES 1976-1995 (CHIFFRES CUMULÉS)

Canton	Achat terrain	Aménagement	Achat immeubles			Nouv. constructions			Rénovations			Divers	Total
			Propriété Mais. ind.	Appt	Location Appt	Propriété Mais. ind.	Appt	Location Appt	Propriété Mais. ind.	Appt	Location Appt		
AG						7		97			472		576
AI								47					47
AR	5189							21					21
BE						97	14	987			705		1803
BL						13		143			10		166
BS					18			277			999		1294
FR					16			507			54		577
GE								352			54		406
GL								12					12
GR								63					63
JU								51					51
LU								220			200		420
NE					307			34			3		344
NW													0
OW													0
SG					127	9	67	701			296		1200
SH								182			419		601
SO	2729						44	267			116		427
SZ								72					72
TI								280			19		299
TG								116			24		140
UR											16		16
VD	3200				28			708			253		989
VS								98			2		100
ZG								108			48		156
ZH	8563					125	63	2750	28		6197		9163
Total	19 681				496	251	188	8093	28	0	9887		18 943

PRÊTS ACCORDÉS PAR LE FONDS DE ROULEMENT, 1995

Prêts destinés à	Nombre prêts	Montants des prêts	Part en pour-cent	Nombre appartements
Nouvelles constructions	28	15 153 650	62,40 %	891
Rénovations	12	8 650 000	35,62 %	703
Achats immeubles	1	180 000	0,74 %	9
Achats terrains	1	300 000	1,24 %	0
Total	42	24 283 650	100 %	1603

10,1 millions ont été remboursés. Le compte « Réserves » a été augmenté de 2,45 millions de francs.

FONDS DE SOLIDARITÉ

Les versements directs au Fonds de solidarité par les membres de l'Association de Fr. 578'912.30, ont dépassé de quelque 3'000 francs le résultat réjouissant de 1994. A ce montant s'ajoute une partie de l'excédent de la revue « wohnen » qui peut également être attribuée au Fonds de solidarité. Les dons s'élèvent au total à 589'245 francs, ce qui est un résultat record. 345 petites et grandes coopératives ont contribué à cette oeuvre commune et ont ainsi prouvé que l'idée coopérative de l'aide à l'entraide a toujours une grande valeur. Fin 1995, 66 coopératives étaient au bénéfice d'un prêt du Fonds de solidarité. Le montant total prêté s'élève à 10'703'550 francs. Durant l'année 1995, 14 prêts d'un montant total de 2'321'000 francs ont été accordés. Le tableau 4 montre comment ils ont été utilisés. Le volume de construction ainsi déclenché s'élève à 32,4 millions de francs.

COOPÉRATIVES DE CAUTIONNEMENT

Le comité de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitations, CCH, a poursuivi ses efforts visant à rendre plus attrayants les cautionnements pour coopératives d'habitation. Elle a édicté un nouveau règlement sur l'octroi de cautionnements et, en collaboration avec l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété ASCP, elle a organisé une action promotionnelle. Le secrétariat de l'ASCP a publié un aide-mémoire consacré spécialement aux prestations de services de la CCH. Dans le canton du Tessin, une coopérative de cautionnement hypothécaire pour la propriété de logements COTIFI a été fondée selon le

modèle des deux coopératives pour les autres régions de Suisse (HBW et CRCI). Les représentants de la section tessinoise de l'ASH y ont participé activement.

CENTRALE D'ÉMISSION

De nombreux membres de la Centrale d'émission pour la construc-

tion de logements CCL ont profité des conditions favorables relatives aux intérêts et ont contracté un prêt auprès de la CCL. En 1995, trois emprunts CCL ont été lancés sur le marché: la série 8 (54 millions de francs) avec un taux d'intérêt de 5 1/8 %, la série 9 (166,5 millions de francs) avec un taux d'intérêt de 4 3/4 % et la série 10 (53,9 millions de francs) avec un taux d'intérêt de 4 1/8 %. 127 coopératives de constructions ainsi que d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique en ont bénéficié. Vers la fin de l'année, le comité directeur a introduit une réorganisation importante de l'institution CCL. En effet, durant les premières années d'activité, la CCL a pu faire de nombreuses expériences qui ont motivé cette réorganisation.

REPRÉSENTATION DES IDÉES COOPÉRATIVES

VOTATIONS

Dans l'intérêt de l'habitat favorable, l'Association s'était une nouvelle fois occupée du décompte de chauffage individuel. Dans une circulaire adressée aux membres du Conseil national, elle a soutenu une initiative qui avait pour but d'annuler l'obligation d'équiper ultérieurement les bâtiments des instruments nécessaires, contenu dans l'arrêté fédéral sur l'énergie. L'initiative a été adoptée avec une grande majorité. Dans la révision de la loi cantonale zurichoise sur l'énergie le décompte de chauffage individuel dans les bâtiments existants étant également prévu, les sections de Zurich et de Winterthur se sont rangées du côté des opposants. Le corps électoral a toutefois adopté cette loi malgré l'intervention de l'ASH.

PRISES DE POSITION ET CONTACTS

Le service juridique de l'ASH suit de très près et avec attention les modifications du droit du bail. En effet, par le passé, les particularités des rapports entre bailleurs et locataires des coopératives n'avaient souvent pas été suffisamment prises en considération. Dans sa prise de position concernant la modification de l'ordonnance sur le droit du bail, l'Association a souligné qu'il existait, dans le droit en vigueur, des contradictions entre le droit des sociétés coopératives et le droit du

bail. Le Département fédéral de l'économie publique a été invité à tenir compte de ce problème lors de futures modifications du droit du bail.

Dans différents organes, des représentants de l'ASH ont eu la possibilité de prendre position sur la pratique de l'encouragement de la construction de logements en Suisse. L'ASH a par ailleurs pu faire part de son point de vue concernant l'imposition des abaissements de base et des abaissements supplémentaires accordés sur la base de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. La modification qui s'ensuivait dans la pratique par les intendances des impôts tient toujours compte des besoins des coopératives de construction.

Dans sa prise de position relative à la loi régissant la taxe sur la valeur ajoutée, l'ASH a bien entendu très clairement soutenu la proposition visant à exempter les prestations des concierges de l'imposition, ces prestations n'étant pas des prestations à soi-même. Par ailleurs, l'ASH s'est opposée aux tendances de réglementation privée contenues dans le projet de la norme SIA no 169 traitant de la conservation des bâtiments. Pour les immeubles d'habitation, les dispositions de cette norme entraîneraient une paperasse exagérée et des interventions excessives d'experts. Une discussion a eu lieu auprès de l'Administration fédérale des contributions

concernant le problème fiscal en cas de l'utilisation des moyens du 2e pilier pour l'acquisition de logements en propriété individuels ou coopératifs. Les obstacles fiscaux existent toujours, la révision de la loi n'a guère eu d'effet.

TRAVAIL DE RELATIONS PUBLIQUES

Lors de deux conférences de presse qui ont attiré un public nombreux, l'ASH a présenté ses travaux, à savoir le nouveau modèle de contrat de droit de superficie et la statistique des coûts. L'écho dans la presse était positif pour les deux travaux. La présentation annuelle de la statistique des coûts est devenue une tradition et constitue une sorte de conférence de presse présentant le bilan des coopératives d'habitation.

Le service de presse de l'ASH est paru trois fois. Il contenait, entre autres, une contribution sur l'Office fédéral du logement ainsi qu'un rapport sur l'action du jubilé de l'ASH en faveur du tiers monde. Par ailleurs, il présentait le cas d'une jeune coopérative de construction. Ce service a en outre fait parvenir aux médias des articles et informations de manière ciblée.

Les statuts-types de l'ASH sont plus qu'un simple texte de base. La nouvelle version mise à jour, parue au début de l'année, est un véritable guide pour les coopératives d'habitation d'utilité publique. Les publications telles que les statuts-types et le modèle de contrat de droit de superficie ont pour but de présenter concrètement les idées coopératives, de les répandre auprès du public et de les concrétiser dans la pratique.

ETRANGER ET RELATIONS INTERNATIONALES

Les contacts avec les associations de pays voisins ont été poursuivis et approfondis par la participation réciproque aux manifestations importantes. Il est réjouissant de constater que l'image de l'institution de la coopérative d'habitation s'est améliorée en Suisse. Le ministre allemand Klaus Töpfer a même parlé de la «renaissance de petites coopératives». Le directeur, Fritz Nigg, a été invité à prononcer des discours au Luxembourg, à Wiesbaden, à Francfort s/Main et à Vienne. Le CECODHAS

(Comité européen pour la coordination de l'économie du logement social) a élu Fritz Nigg comme membre de sa commission consultative pour les

états de réforme en Europe centrale et de l'est. Il sera consulté notamment pour les questions relatives au financement.

REVUE «WOHNEN»

RÉDACTION

Pour la première fois, les onze éditions traditionnelles ont été complétées à trois reprises par le supplément EXTRA. Ces suppléments avaient pour but de combler des lacunes d'information: en effet, chaque coopérative souhaite informer ses membres le plus complètement possible sur ce qui touche au domaine de la coopérative. Grâce à la très large diffusion des EXTRA, il a été possible aux coopératives de renforcer l'idée de la coopérative par des exemples concrets. Il est réjouissant de constater que dès le début, la nouvelle offre de la rédaction «wohnen» a rencontré un très grand succès. Plus de 9'000 brochures ont été envoyées, parfois sous forme d'abonnement. Par ailleurs, de nombreuses coopératives ont reçu un numéro gratuit. La conception des EXTRA a été confiée à la maison RSA, Ron Stocker Art.

La production des suppléments EXTRA a eu pour conséquence une nouvelle augmentation du chiffre d'affaires par rapport à l'année record 1994, ce qui s'explique en premier lieu par l'augmentation du chiffre d'affaires à 736'000 francs réalisé par les annonces. Avec 312'000 francs, les recettes des abonnements ont pratiquement stagné. Grâce à des affaires dans l'ensemble positives, la rédaction «wohnen» a fait bénéficier les abonnés pour la première fois du bon résultat. Les coopératives avec peu d'abonnements (moins de 20) recevront en 1996 un abonnement gratuit de la revue «wohnen». Un certain montant a été restitué aux coopératives de plus de 20 abonnements. 25 coopératives désignaient un bénéficiaire pour le montant auquel elles avaient droit (par ex. fonds de soutien); 41 coopératives avaient décidé de verser ce montant au Fonds de solidarité. Au total, Fr. 24'528.55 ont pu être versés.

Les rapports avec l'imprimerie gzd Genossenschaftsdruckerei Zürich ont une nouvelle fois été caractérisés par la bonne coopération à tous les niveaux et n'ont donné lieu à aucun problème.

Depuis le mois de novembre, la

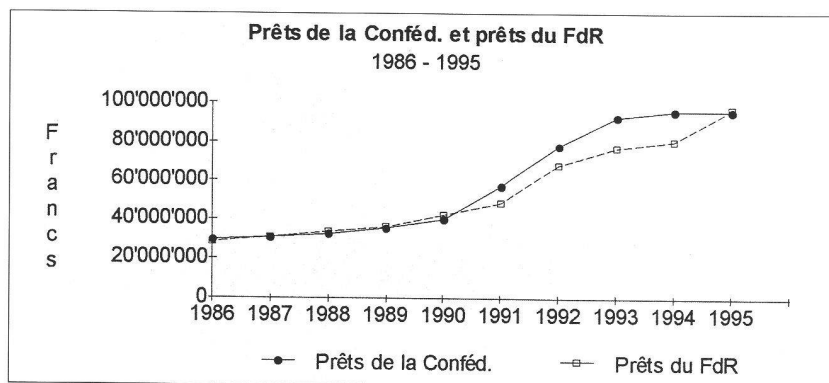
rédactrice Karin Brack, bénéficie d'un congé d'une année. Elle est remplacée pendant cette période par Rebecca Bachmann qui fait son stage de rédactrice. Jürg Zulliger a quitté son poste fin 1995, mais poursuivra la collaboration avec la rédaction et l'Association. Le nouveau collaborateur de la rédaction, Mike Weibel, complète l'équipe de la revue.

ANNONCES

La collaboration avec les acquéreurs Hannes Wieland et Aldo Rodesino s'est à nouveau développée de manière positive. 1995 a été une année record. La revue «wohnen» affiche une nouvelle fois un mouvement opposé dans le monde des médias. Les recettes des annonces permettent de manière décisive d'élargir, du point de vue du contenu et de la conception, la revue «wohnen» et les suppléments EXTRA comme une prestation de services en faveur des coopératives d'habitation et de l'adapter aux besoins des lecteurs et des lectrices.

ABONNEMENTS

En 1995, le nombre d'abonnements complets est resté à peu près égal à celui de l'année précédente. Si l'on ajoute la vente des suppléments EXTRA, on constate une augmentation temporaire. Le nouveau type d'abonnement proposé à la Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ constituait un événement particulier. Dans une enquête à plusieurs échelons, l'ABZ a tenté de savoir quels coopérateurs et quelles coopératrices souhaitent s'abonner à la revue «wohnen». Tous les intéressés ont pu s'abonner au nom de la Coopérative et reçoivent la revue par la poste à leur adresse personnelle. Un abonnement complet de la revue «wohnen» est offert automatiquement à l'occasion de chaque nouvelle location. En plus, l'ABZ fait diffuser les suppléments EXTRA dans tous les ménages. Les expériences faites avec ce modèle montrent que dix à vingt pour-cent des membres de la coopérative sont intéressés à un abonnement complet.



COMPTES

BILAN

Le montant du bilan n'a augmenté que faiblement de 152 à 155 millions de francs. La première fois depuis vingt ans, l'Office fédéral du logement (OFL) n'a pas augmenté sa contribution au Fonds de roulement. Pour cette raison, les emprunts de ce fonds étaient à la fin de l'année plus élevés que le prêt de l'OFL.

Suite à l'arrêté fédéral du 19.3.1993 concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements et de constructions rurales, des affaires de prêts d'un montant total de 26'107'000 francs ont été traitées par notre organisation faitière. De ce montant, deux prêts de 700'000 francs chacun ne pouvaient pas encore être versés jusqu'à fin 1995. Le jour du bilan, les liquidités s'élevaient à 17,9 millions de francs et étaient ainsi de quelque 20 millions de francs inférieurs par rapport à l'année précédente. Des moyens disponibles, 14,7 millions de francs étaient réservés à des prêts octroyés mais pas encore versés. Parmi les créances figurent pour la première fois les factures d'amortissements et d'intérêts impayés le jour du bilan. Par rapport aux années précédentes, certains bénéficiaires de prêts étaient nettement moins disposés à payer. Quelque vingt bénéficiaires de prêts ont dû être rappelés. La valeur au bilan des participations s'élevait à fin 1995 à 591'602 francs, alors que la valeur nominale totalise 726'000 francs. Le compte réserves du Fonds de roulement a augmenté de quelque 2,45 millions de francs, ce qui correspond toujours à environ 13,5% des prêts octroyés (Fonds de roulement et prêts en vertu de l'arrêté fédéral concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements et de constructions rurales). Le

compte du croire du Fonds de solidarité a été augmenté de 80'000 francs à la charge du compte d'exploitation. Il s'élève actuellement à environ 5% des prêts octroyés. La fortune du Fonds de solidarité a augmenté par les versements facultatifs et le bénéfice résultant des comptes de pertes et profits de 915'626 francs et s'élève à la fin de l'année à 13'615'573 francs. La fortune de l'Association a été augmenté par le virement du bénéfice 1995 de 30'913 francs et s'élève actuellement à 767'144 francs.

COMPTE D'EXPLOITATION

En raison de l'augmentation du nombre de membres et de logements, le montant total des cotisations des membres a augmenté progressive-

ment ces dernières années. La vente d'imprimés et les recettes des cours et des manifestations de perfectionnement ont enregistré une importante augmentation du chiffre d'affaires. Les intérêts actifs et passifs pour les prêts en vertu de l'arrêté fédéral concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements et de constructions rurales figurent pour la première fois séparément. Les dépenses pour les traductions, le matériel de bureau et les imprimés, les ports et frais de téléphone, impression des rapports annuels et les mesures de relations publiques dépassent nettement le budget. Il convient de mentionner à ce sujet que l'important contrat de droit de superficie a été traduit en français. Par ailleurs, notre rapport annuel est également paru dans la revue «habitation». La part du coût de fonctionnement du secrétariat s'élève, comme l'année précédente, à 8% de la fortune du fonds.

Il ressort du compte d'exploitation de la revue «wohnen» que le chiffre d'affaires réalisé par les annonces a augmenté d'environ 121'000 francs et atteint un montant record de 736'640 francs. A cela s'ajoutent les recettes des abonnements EXTRA de 54'600 francs. Par différentes mesures, les frais de production ont pu être diminués de Fr. 4.42 à Fr. 4.37 par 1000 pages.

ACTIVITÉS DE L'ASSOCIATION

Peut-être on considérera rétrospectivement l'année 1995 comme l'année de la création du Fonds arc-en-ciel. Ce Fonds a vu le jour parce qu'on était convaincu qu'il serait souhaitable que de nouvelles idées et impulsions naissent dans les coopératives de construction et qu'il faut un organe encourageant ce processus. Les moyens du Fonds nouvellement créé par l'Association sont destinés à soutenir, par des contributions financières, des projets propres à encourager le développement des coopératives de construction et/ou la meilleure prise en considération des aspects sociaux et urbanistiques dans le domaine du logement. Telle est la teneur de l'article 2 du Règlement du Fonds arc-en-ciel. Une commission a été nommée qui a pour tâche de gérer le fonds. L'Association a élu à la fonction de présidente, Susanne Gysi de l'EPFZ. La Direction de l'Office fédéral du logement a approuvé la

création de ce Fonds. Le directeur, Peter Gurtner, collaborera avec la Commission.

«Logements vides – caisses vides», tel a été le thème de la Journée de l'Association qui s'est occupée du nouveau défi de la politique de construction de logements et des loyers.

L'harmonisation des cotisations des membres à l'intérieur des sections de l'ASH a fait partie des affaires les plus importantes traitées par le comité de l'Association. Le comité a adopté un document de principe sur les paiements compensatoires et les contributions aux secrétariats des sections. Ce document garantit aux sections une base financière sûre sans que pour autant la différence du montant de la cotisation entre les sections soit trop grande. Par la suite, il a conclu des accords avec les sections Nordwestschweiz et Zurich, comparables à celui conclu à l'époque avec la section Romande.