

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 74 (2002)
Heft: 3

Vereinsnachrichten: ASH, Section romande : rapport du gestion 2001

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: 22.07.2025

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

Section romande

RAPPORT DE GESTION 2001

Vie de notre association

Comité

Le Comité et le Bureau ont tenu respectivement 5 et 4 séances durant l'exercice écoulé. Au sein du Comité, une seule mutation est à relever. La représentation du logement pour la région fribourgeoise devenue vacante a été comblée, notre dernière Assemblée générale a élu Pierre Wicht, licencié en droit, Directeur des Gérances Foncières SA, à Fribourg et Gérant de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement. Parmi nos différentes activités, relevons notamment :

Déclaration de force obligatoire générale

- du contrat-cadre romand de baux à loyer du 18 décembre 2000, et
- du contrat-cadre de baux à loyer du 24 novembre 1998 comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV).

Les coopératives d'habitation d'utilité publique sont enfin reconnues par la législation fédérale ! En effet, l'Arrêté fédéral du 5 septembre 2001 tient compte des spécificités des coopératives. L'article 4 al. 2. précise que

" L'application du contrat-cadre à des coopératives doit respecter leur but et leurs dispositions statutaires "

S'agissant des RULV le Conseil d'Etat vaudois, par son arrêté du 8 octobre 2001 a repris également l'exigence figurant dans l'arrêté fédéral précité, instituant ainsi une parfaite harmonie avec les dispositions du contrat-cadre romand.

Rappelons que les 22 avril 1999 et 25 avril 2001, notre section romande avait fait opposition-veto dans le cadre de la procédure d'obtention de la force obligatoire générale. Notre association entendait mettre en lumière le contrat-cadre et le régime juridique particulier des logements subventionnés et/ou coopératifs. La coopérative de logements est régie

principalement par les dispositions des art. 828 ss CO. Son but consiste en la promotion d'intérêts économiques déterminés de ses membres. La coopérative d'habitation ne cherche donc pas à faire un bénéfice pour le distribuer à ses membres, mais son but est de promouvoir les intérêts spécifiques de ceux-ci, notamment par la mise à disposition de logements à loyer modéré. Les conditions de l'utilisation faites par la coopérative à son membre coopérateur sont largement soustraites à la liberté contractuelle. Le principe coopératif de la couverture des frais ainsi que les règles de calculs statutaires et réglementaires en découlant ne laissent qu'une marge de manœuvre restreinte aux organes sociaux.

La reconnaissance, sur le plan fédéral, de la coopérative d'habitation qui n'a pas du tout les mêmes règles juridiques que dans le cadre des relations « classiques » entre bailleurs et locataires est un pas important pour le mouvement coopératif.

Loi fédérale sur la promotion du logement (LPL)

La réforme de la péréquation et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons ayant abouti dans le sens espéré, à savoir, la confirmation du mandat fédéral en matière d'aide au logement, notre Comité a pris connaissance avec grand intérêt, du projet de la nouvelle loi fédérale sur la promotion du logement (LPL) et dont la procédure de consultation nous a permis de prendre position.

Notre association a tout particulièrement insisté que les crédits annoncés sont de toute évidence très nettement insuffisants. En effet, pour qu'une loi fédérale se mette sur pied et soit efficace, il faut lui en donner les moyens. Ces derniers doivent être revus à la hausse afin d'offrir aux cantons un quota non négligeable.

Logements vacants

1,34 % des logements sont actuellement vacants sur le plan natio-

nal, alors que des cantons tels que Bâle, Zürich ou Genève ont un taux qui se situe bien en deçà de 1 %.

Désinvestissement de l'ancienne loi LCAP

Enfin, dernière action qui doit être étudiée avec la LPL, c'est le désinvestissement de l'ancienne loi LCAP. Sujet de préoccupation pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui sont, dans certains cas, particulièrement endettés avec la LCAP, et l'on pourrait imaginer qu'on inclut dans la nouvelle loi certains articles qui permettent de désinvestir.

Rappelons qu'hormis l'Arrêté sur la réduction des pertes, la LCAP n'a aucune disposition sur le désinvestissement !

Notre association conclut qu'outre les logements en propriété occupés par leur propriétaire, on constate qu'actuellement il y a 63 % de logements locatifs « normaux » et seulement 3,7 % de logements coopératifs.

Il est donc juste que le train de mesures proposé mette l'accent sur la mise à disposition de logements d'utilités publique. Cette dernière est qualifiée de « troisième force » située entre le logement locatif traditionnel et le logement en propriété occupé par le propriétaire.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pour la plupart des coopératives, remplissent une fonction importante d'approvisionnement en logements. Pour soutenir ces tâches d'exécution, les organisations faitières doivent pouvoir compter sur des moyens financiers beaucoup plus importants que ceux prévus dans le projet de loi.

SOCOMHAS

La Société de communication de l'habitat social (SOCOMHAS), qui édite et gère la Revue Habitation, a d'importantes difficultés financières. Plusieurs problèmes de fonctionnement ont été identifiés au début de l'exercice écoulé. Préoccupé, notre Comité a demandé un rapport à un groupe de travail et a consacré plusieurs

séances à discuter de l'avenir de la revue. Lors de sa dernière séance, il a accordé à la SOCOMHAS un sursis afin d'améliorer la gestion et le contenu de cette dernière.

Dans l'intervalle, la SOCOMHAS a tenu une assemblée extraordinaire le 17 novembre 2001 à Delémont. Elle a modifié ses statuts en faveur d'une représentation majoritaire (4membres) de l'ASH au sein du Conseil d'administration réduit à 7 membres. Le nouveau Président est Monsieur Francis-Michel Meyrat, Directeur de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées de Genève (FLPAI), membre de la section romande.

En ce moment, le conseil d'administration nouvellement élu travaille à la refonte du contenu et du fonctionnement de la revue et s'attache tout particulièrement à en revoir le prix de revient. Le nouveau programme du contenu et le budget de fonctionnement devront, bien sûr, être présentés au Comité de la section qui devra se déterminer au printemps 2002. Cela étant, et comme la SOCOMHAS doit aller provisoirement de l'avant, son désir serait d'associer davantage les membres de la section romande à la rédaction du contenu de la revue. Nous saisissons l'opportunité de ce rapport annuel pour que ceux et celles qui s'intéressent aux questions de l'habitat social et qui souhaitent s'engager, s'annoncent à notre secrétariat. Préoccupations, motiva-

tions, projets et souhaits seront ainsi pris en considération et traités dans les articles des prochains numéros de la revue.

Nous n'aimerions pas clore ce chapitre sans remercier vivement Muriel Thalmann et Philippe Favarger, membres de notre Comité, qui, par leurs connaissances linguistiques permettent d' étoffer notre organe d'articles qui émanent de la revue de l'ASH Suisse « Wohnen ».

Assemblée générale

Ce samedi 12 mai 2001 à Genève, l'Assemblée annuelle de la Section réunissait les délégués de 33 coopératives.

Deux élections étaient prévues à l'ordre du jour et c'est à l'unanimité que furent désignés :

- En qualité de membre du Comité de la Section : Pierre Wicht, de Fribourg.

- En qualité de membre de l'Organe de contrôle : Georges Bocion, Caissier de la Coopérative d'habitation Charmonthey à Vevey, en remplacement de Corinne Favre-Perreaud, qui terminait son 5ème mandat, qu'elle soit ici encore remerciée chaleureusement de son engagement à la cause de notre association.

Après la partie statutaire, notre Assemblée a eu le très grand plaisir d'accueillir le Conseiller d'Etat Laurent Moutinot, Président du Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement de la République et du Canton de

Genève, qui nous apporta sa vision politique du logement social à Genève.

Après avoir retracé les différentes actions mises en place à Genève, le Conseiller a vivement souhaité que notre association, en collaboration avec Edouard Galley, Président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, arrive à obtenir auprès des banques, des plans financiers favorables aux coopératives.

Pour clore, le Président Moutinot salua encore les efforts de notre Association et nous remercia pour nos activités.

Secrétariat

Groupement des coopératives d'habitation genevoises " problèmes de financement "

L'année durant, le Secrétaire F. Jaques a participé régulièrement aux séances du Groupement cité en titre. Notre Présidente a eu aussi l'occasion de présenter nos activités et le Directeur Nigg a également fait le déplacement à Genève pour se mettre à l'écoute du Groupement qui s'efforce de trouver des solutions afin que ses membres puissent financer leurs projets de construction.

Précisons que les banques n'entrent plus en matière pour un financement au-delà des 80 % des coûts et malgré le cautionnement de l'Etat de Genève !

Le 20 juillet 2001, la Direction de l'Office fédéral du logement recevait une délégation du

Informations techniques

Révolutionnaire – monte-lits et ascenseurs de service sans local de machine

Une nouvelle technologie d'entraînement simplifie la planification des ascenseurs de charge. Ce système d'AS Ascenseurs sans local de machine apporte une économie de place et de coût par rapport aux solutions traditionnelles.

Après le brillant succès du monte-charge sans local de machines « Genius » et son innovant récupérateur d'énergie, AS Ascenseurs SA, le deuxième constructeur d'ascenseurs en Suisse, lance sur le marché une innovation: les ascenseurs de service et les monte-lits sans local de machine. Ce concept révolutionnaire de la gamme d'ascenseurs « Lexa » convainc sur toute la ligne. « Integra » est un système d'entraînement performant qui apporte des avantages substantiels en terme d'encombrement et de planification. En l'absence de local machine, l'entraînement peut être positionné d'un côté ou de l'autre de la gaine, à n'importe quel étage, tout en conservant des dimensions de gaines compactes.



L'excellente qualité de construction autorise les contraintes élevées et durables. L'équipement et les fonctions répondent aux exigences d'un environnement professionnel pour le transport de personnes, de marchandises ou de lits. La commande adaptable se prête aux exigences individuelles de fonctionnement, ce qui permet d'assurer un service avec des temps d'attente optimisés. La précision absolue de l'arrêt, la marche silencieuse à grande vitesse ainsi que des accélérations et des freinages sans à-coup augmentent encore le confort de marche. La cabine robuste et d'entretien aisé, dotée de barres de protection et de mains-courantes, a été conçue dans un design attrayant. Une faible consommation d'énergie vient enfin parfaire les atouts de la gamme « Lexa ».

Les ascenseurs « Lexa » sans local de machine sont adaptés aux exigences d'un environnement professionnel pour le transport de personnes, de marchandises ou de lits. Avec leur système d'entraînement révolutionnaire « Integra » pouvant se placer à n'importe quel étage, le travail de planification des architectes est considérablement facilité.

Groupement entourée des directeurs du logement Genève, de la CCL, de l'ASH Suisse et de son secrétaire romand.

Ce sera finalement la CCL qui financera des opérations jusqu'à concurrence de 95% moyennant les garanties suivantes :

- Confédération :
procédure existante par un cautionnement de la tranche de 65 à 95 %

- Canton de Genève :
interviendra à titre de garantie pour la part de 80 à 95 %

A fin 2001, une convention OFL/Canton de Genève avec la CCL était en préparation et devra encore recevoir l'aval du Conseil d'Etat, ensuite, on ose espérer aboutir à un accord interbancaire !

Membres

Sur le plan romand, plusieurs de nos membres ont pu apporter une contribution non négligeable à la demande de logements qui se fait de plus en plus pressante, notamment pour de grands appartements destinés aux familles. Le nombre de logements de la Section romande a augmenté en 2001 pour atteindre 16'306 unités (+ 220). Au niveau des admissions, nous enregistrons :

- COPIMMOB Pré-Naville 6, à Cologny
- COPIMMOB Caroline 12, à Cologny
- "La Thièle-Yverdon", à Yverdon-les-Bains

A fin 2001, la Section compte 134 coopératives et fondation d'habitation.

Formation continue et séminaire

La Section poursuit ses efforts d'information et de formation à l'intention de ses membres qui ont montré un vif intérêt aux trois journées organisées en 2001 sur les thèmes suivants :

Nouvelle loi fédérale (projet avant procédure de consultation) sur la promotion du logement (LPL)

Directeurs et gérants de coopératives et fondations d'habitation sont venus en nombre le 7 février 2001 écouter un conférencier de qualité en la personne du Dr Ernst Hauri, Chef de l'état major de di-

rection de l'OFL qui a aussi participé à la mise sur pied de cette nouvelle loi. En plus de la partie purement informative, cette séance a aussi eu l'avantage d'être interactive.

Gestion des conflits

Tel fut le thème de la 2ème journée du cycle de cours "formation continue". Trente personnes ont réfléchi aux inévitables problèmes relationnels entre sociétaires-locataires et sur la manière dont un comité ou une gérance est à même de les résoudre. Ce cours fut dispensé par une agence de conseil en management qui a délégué un animateur licencié en psychologie du travail et assisté d'un ingénieur ETS.

Au fil de la discussion, est apparu un moyen simple d'évacuer les diverses tensions : la réunion à espace régulier, des habitants. Ne conviendrait-il pas de réinventer la vie associative au sein de la coopérative ?

Séminaire de Neuchâtel

Si le maintien à domicile représente pour les personnes âgées un facteur de dynamisme et d'épanouissement, alors qu'on leur offre la possibilité de concevoir leur "chez-soi". C'est ce qui ressort de la journée de réflexion organisée le 22 juin 2002 à l'université de Neuchâtel sur l'initiative de l'ASH romande et de la Fondation suisse pour la vieillesse Pro Senectute (secrétariat romand).

La rencontre a réuni une centaine de participants, professionnels de l'architecture, des aménagements intérieurs et extérieurs du logement, de l'aide et des soins à domicile, ainsi que des représentants des mouvements de retraités.

Facilités financières ASH

Prêts du Fonds de roulement

9 prêts totalisant Fr. 4'130'000.- ont été octroyés pour compléter le financement de 110 nouveaux logements et en rénover 172.

Le taux servi sur ces prêts en 2001 fut de 3,50 % et sera abaissé à 3,25 % en 2002.

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

Dissolution du Comité d'examen romand

Le Comité CCL a décidé de centraliser les demandes auprès de la

Direction CCL et de supprimer les comités d'examen en fonction jusqu'ici.

Cette centralisation est appelée à garantir un examen identique de toutes les demandes. Elle est opérée par la Direction à Olten où un nouveau département a été créé; il est dirigé par Monsieur Harri Hofer, titulaire du diplôme fédéral d'agent immobilier et ancien responsable de la gestion des risques de l'OFL. Cependant, lorsqu'il s'agira de clarifier des points spécifiques aux régions d'implantation ou de procéder à des vérifications techniques, ce nouveau département travaillera en étroite collaboration avec les anciens membres des comités régionaux, les responsables des services cantonaux ou autres experts des associations faitières.

Que Véronique Gosteli, Cheffe OCL Neuchâtel et Pascal Dunand Adjoint SCL Vaud soient encore vivement remerciés de leur fidèle collaboration avec notre secrétaire au sein de ce comité d'examen.

Concernant notre secrétariat, il a désormais un rôle de "représentation" de la CCL pour la Suisse romande avec une tâche essentiellement administrative, notamment pour apporter une aide aux requérants. Un contrat de prestations lie la Centrale et la Section.

Comptes de la Section

Bien que l'exercice écoulé dégage une perte, il peut tout de même être considéré comme positif, compte tenu de la charge extraordinaire due à l'organisation de notre grande journée de réflexion à Neuchâtel ("Vieillir chez soi, un épanouissement").

Les charges annuelles de la section se sont élevées à Fr. 292'439.45, alors que les produits ont atteint Fr. 289'976.55, d'où une perte de Fr. 2'462.90. Cette dernière a pu être absorbée par le fonds de réserve "Péréquation (gestion)" permettant ainsi de maintenir intact le capital de notre association à Fr. 74'100.85.

*Christiane Layaz-Rochat
Présidente de la Section romande ASH*