

# ASH : assemblée générale annuelle de la Section romande, le 19 juin 2004 à Neuchâtel

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **76 (2004)**

Heft 3: **Friches ferroviaires**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **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.



## ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DE LA SECTION ROMANDE

Une importante journée pour les coopératives romandes, le 19 juin 2004 à Neuchâtel

Christiane Layaz

### Cinquante membres ont participé à l'assemblée générale de la section romande, samedi 19 juin 2004 à Neuchâtel.

Tout d'abord, le président Roger Dubuis a souhaité la bienvenue aux cinquante délégués et salué tout particulièrement la présence de Françoise Jeanneret, directrice des finances de la ville de Neuchâtel, de Jacques Ribaux, directeur suppléant de l'OFL et de Stephan Schwitter, nouveau directeur de l'ASH.

Le président a ensuite présenté le rapport de gestion pour l'exercice 2003.

### REGARDS SUR L'ACTIVITE 2003

#### Comité

Michel Buchs, président du conseil d'administration de la Coopérative d'habitation Mon Logis à Neuchâtel (494 logements), élu lors de l'assemblée de 2003 à Delémont, a rejoint le comité.

#### Nouveaux membres en 2003

En 2003, la section romande a accueilli quatre nouveaux membres:

- Coopérative d'habitation des cheminots, Neuchâtel
- Domus, coopérative de construction et d'habitation, Lausanne
- Le Pradex, coopérative d'habitation des cheminots, Préverenges
- Onex-Jardins, coopérative d'habitation, Genève et Marc Zamparo, architecte, Marly, à titre de membre de soutien individuel.

Notons qu'à fin 2003, le nombre des membres est resté stable (129), les nouvelles adhésions compensant les démissions. Le parc des logements ASH de la section romande a ainsi atteint 17 062 unités.

#### Formation continue

En 2003 un cours de gestion financière, mis sur pied avec la collaboration de Jacques Richoz expert-comptable et membre du comité, a réuni une soixantaine de participants.

La première journée a donné la possibilité aux non-professionnels et membres d'un comité, d'acquérir une vision plus large de la gestion financière d'une coopérative. Quant à la seconde journée, destinée en priorité aux responsables opérationnels, elle leur a permis d'approfondir les outils d'analyse d'une comptabilité.

#### Comptes de la section

La situation financière de la section est saine. En 2003, les charges annuelles se sont élevées à Fr. 288 028.30 alors que les produits ont atteint Fr. 293 975.45, soit un excédent de Fr. 5 947.15. L'assemblée a accepté la proposition du comité d'attribuer une somme de Fr. 4 500.- à la réserve « Promotion et formation » et Fr. 800.90 au fonds « Péréquation (gestion) ». Le bénéfice net de Fr. 646.25 est versé au capital, qui est porté au 31.12.03 à Fr. 75 219.50.

#### Facilités financières ASH

Les membres ASH, pour autant qu'ils remplissent les conditions requises, bénéficient de prêts intéressants du Fonds de roulement et de la Fondation « Fonds de solidarité ASH ».

En 2003, les prêts suivants ont été octroyés:

- 7 prêts totalisant Fr. 3 716 000.- complétant le financement de 187 nouveaux logements
- 3 prêts totalisant Fr. 828 000.- permettant d'acquérir 3 immeubles abritant 36 logements
- 3 prêts totalisant Fr. 2 484 000.- affectés à la rénovation de 240 logements.

Le taux d'intérêt servi sur les prêts en 2003 a été de 2.75%.

Rappelons que le taux d'intérêt est fixé chaque année à raison de 1.5% en dessous du taux 1er rang moyen (indice BNS, octobre) cependant un taux d'intérêt minimum de 2% sera appliqué en 2004.

### Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

L'exercice 2003 a été placé sous le signe du défi consistant à rembourser quatre emprunts (séries 04, 05, 06 et 11) totalisant Fr. 375 200 000.- permettant aux maîtres de l'ouvrage intéressés de trouver une conversion de financement.

### Nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)

Sur la base de cette nouvelle loi, la Confédération peut accorder des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel pour promouvoir l'offre de logements locatifs à loyer modéré et l'accession à la propriété de logement à prix modéré. Malheureusement, les Chambres fédérales ont approuvé le projet du Conseil fédéral sur le programme d'allègement budgétaire 2003 impliquant la suspension des articles 12 et 13 de la LOG. Ces derniers constituaient, en fait, la base légale pour accorder des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, ils sont suspendus jusqu'à fin 2008.

En revanche, ce programme d'allègement 2003 n'a pas eu d'incidence sur les autres mesures de la LOG, telle que l'aide indirecte pour les maîtres de l'ouvrage, soit:

- le cautionnement des émissions de la Centrale d'émission CCL
- les arrières-cautions en faveur des coopératives de cautionnement hypothécaire
- les contrats de prestations avec les organisations faitières
- la poursuite des activités de recherche

### ELECTION D'UN NOUVEAU MEMBRE AU COMITE

En remplacement de Philippe Favarger, nommé chef de la division immobilière à la direction du logement du canton de Genève, l'assemblée a élu, à l'unanimité, Francis-Michel Meyrat, administrateur de la Fondation genevoise du Logement pour les Personnes Agées et Isolées (FLPAI), de la coopérative Les Chênes Verts (GE) et président de la Socomhas.



*Michel Buchs, président Mon Logis Neuchâtel  
Francis-Michel Meyrat, nouvel élu comité ASH romande  
Michel Steullet, nouveau membre Conseil Fondation Fds de solidarité ASH  
Roger Dubuis, président ASH romande*

### MODIFICATION DES STATUTS DE LA SECTION

La modification de l'article relatif à l'élection du comité, visant à améliorer la procédure en précisant que: « Les propositions pour les élections au comité et à la présidence de l'association seront adressées au secrétariat et que seules les propositions reçues par le secrétariat et soumises aux membres lors de la convocation de l'assemblée générale seront prises en considération pour le vote », a été soumise au vote et acceptée à l'unanimité.

Quant à la proposition relative à la composition de l'assemblée générale, deux points de vue se sont affrontés. Celui de la coopérative delémontaine d'habitation, soutenu par d'autres petites coopératives, tendait à rééquilibrer les rapports entre grandes, petites et moyennes coopératives en augmentant leur droit de vote à raison d'une voix jusqu'à cent logements, deux voix de 101 à 300 logements, trois voix de 301 à 500 logements, quatre voix de 501 à 1 000 logements et 5 voix pour 1001 logements et plus. Quant au comité, il soutenait la thèse d'octroyer une voix par 100 logements ou fraction de 100 logements, alléguant qu'une différence doit subsister en raison notamment de l'effort financier des grandes coopératives, des problématiques différentes apparaissant dans leur gestion, et surtout que ce sont elles qui mettent le plus de logements sur le marché et, par conséquent, amènent la stabilité au sein de la section. A l'issue d'un vif débat, les délégués ont tranché en faveur de la manière de penser du comité par 108 voix et 28 avis contraires.

### MESSAGE DU NOUVEAU DIRECTEUR DE L'ASH

Stephan Schwitter s'est réjoui de rencontrer, pour la première fois, les membres de la section romande. Dans son allocution, il a parlé de la Journée 2004 à Vienne et de l'association sœur autrichienne. En Autriche, les coopératives de construction d'utilité publique demandent que les subventions publiques soient soumises périodiquement à réexamen, pour vérifier si l'objectif fixé, lors de la votation d'une loi, concorde toujours avec la réalité changeante.

Toutefois, en Suisse, la promotion du logement étant définie dans la constitution et dans la loi comme une tâche de la Confédération, les cantons agissent, le cas échéant, à titre subsidiaire et non l'inverse.

Il a aussi évoqué les préoccupations de la CECODHAS (organisation faitière de la construction de logement d'utilité publique des Etats de l'Union européenne) qui a adopté fin

mai 2004 à Helsinki, un manifeste sous le titre « L'accès à un logement conforme à la dignité humaine est une priorité pour tous les Européens ».

En conclusion, il a déclaré que les récentes dispositions fédérales en matière de logement, fixant de nouvelles priorités dans l'octroi d'aides, sont motivantes. En effet, les projets modèles gérant avec grande parcimonie les ressources telles que le sol et l'énergie, garantissant un logement répondant aux besoins de la famille, intégrant les personnes âgées et handicapées, demandent aux coopératives de faire preuve d'innovation.

### ENERGIE SOLAIRE THERMIQUE ET IMMEUBLES MINERGIE

A l'issue de la partie administrative, les délégués ont eu la possibilité de mieux connaître les avantages de l'énergie solaire thermique et du label Minergie.

Lucien Bringolf, Adequa Communication, La Chaux-de-Fonds, mandaté par Suisse Energie pour la promotion de l'énergie solaire en Suisse romande, a rappelé qu'à l'heure où le prix du baril de pétrole brut explose, il est de plus en plus indispensable de diversifier les énergies. Ainsi, l'énergie solaire permet d'économiser des énergies fossiles et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, car pour chaque litre de mazout économisé, c'est 2,6 kg de CO<sub>2</sub> en moins. Par exemple, le préchauffage de l'eau chaude sanitaire par l'énergie solaire, dans les immeubles locatifs, est économiquement une application des plus intéressantes. Le rendement est calculé pour que l'installation solaire assure annuellement 30 à 50 % du préchauffage de l'eau sanitaire. On parle de préchauffage de l'eau car l'installation est couplée au chauffage traditionnel afin d'atteindre, à moindre frais, la température idéale de l'eau à n'importe quelle saison.

Steve Michaud, spécialiste Minergie auprès du Service de l'énergie du canton de Neuchâtel, a expliqué que le standard Minergie vise à augmenter le confort et la valeur d'une maison tout en diminuant sa consommation d'énergie. L'investissement, partiellement subventionné, est rentable à moyen terme. Il faut savoir que pour recevoir le label Minergie (qui a pour objectif d'encourager les maîtres d'ouvrage à réaliser des constructions conformes aux exigences d'un développement durable), il est nécessaire d'agir sur l'ensemble du bâtiment et qu'il s'applique donc principalement aux constructions neuves ou lors de rénovations importantes. En effet, pour qu'un bâtiment atteigne les exigences du label Minergie trois principes de base doivent être respectés: enveloppe étanche à l'air munie d'une excellente isolation thermique, aération douce et automatique



*Office Fédéral de la Statistique, Neuchâtel*

et production de chaleur adaptée et efficace.

### VISITE DU SITE DE L'OFFICE FEDERAL DE LA STATISTIQUE

Après l'apéritif, offert par la coopérative Mon Logis de Neuchâtel, et le repas pris en commun à l'Hôtel Alpes et Lac, les délégués ont visité, sous la conduite de Willi Frei du bureau d'architectes bernois Bauart, la tour de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS), haute de quinze étages, qui a été inaugurée en mai dernier.

Cette tour vient compléter le bâtiment principal, siège de l'OFS depuis 1998, et constitue à la fois la proue du premier bâtiment, un immense paquebot, et un repère urbain pour le site. Avec sa façade de verre et ses 50 mètres de hauteur, elle permet d'admirer le lac de Neuchâtel et les Alpes.

Notons encore que les critères de durabilité ont été intégrés dès le départ au processus de conception de ces immeubles.

En fin de journée, cette captivante visite a permis aux délégués de découvrir une réalisation écologiquement exemplaire et architecturalement remarquable dans un lieu qui n'était pourtant, au début des années nonante, qu'une zone en friche située à l'est de la gare.