

Rapport annuel 2022



Sommaire

| | |
|-----------|--|
| 3 | Rapport du président |
| 4 | Nouveaux membres |
| 7 | Rapport de gestion 2022 |
| 11 | Comptes annuels 2022 Bilan Utilisation résultat annuel Compte de résultat |
| 13 | Annexe aux comptes annuels |
| 14 | Rapport de l'organe de révision |
| 16 | Organes |
| 17 | Bureaux/commissions |

Sur la photo de couverture, nous vous présentons le projet «Beuge und Hauserhaus» à Näfels/GL, qui a reçu le prix de reconnaissance de la fondation LOGEMENT SUISSE en 2022. La coopérative d'appartements pour personnes âgées GAW Linth a pu créer, au cœur du village, onze appartements pour personnes âgées avec différents plans. La Beuge, l'une des plus anciennes maisons de Näfels, est classée monument historique, ce qui a rendu la situation de départ encore plus difficile pour la coopérative.

Direction du projet: la coopérative de logements pour personnes âgées GAW Linth, sous la présidence de Franz Landolt.

Photo: Hans Bühler

Imprimer

Éditeur/rédaction:

Bureau LOGEMENT SUISSE

Obergrundstrasse 70, 6002 Lucerne

info@wohnen-schweiz.ch

www.wohnen-schweiz.ch

Fabrication: Brunner Medien AG, Kriens

**LOGEMENT
SUISSE**

Association des Coopératives d'habitation
Verband der Baugenossenschaften

LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives d'habitation fait partie, dans le cadre de la loi fédérale sur le logement LOG, des organisations faitières suisses de la construction de logement d'utilité publique.

Rapport du président



Chères lectrices, chers lecteurs,

L'exercice 2022 a été marqué par une grande dynamique à tous les niveaux de l'association. J'ai été particulièrement heureux de constater qu'après une longue pause due du Covid, les rencontres personnelles et les échanges individuels étaient à nouveau possibles. Ainsi, LOGEMENT SUISSE a par exemple pu à nouveau organiser l'assemblée des délégués en présentiel. La joie de pouvoir saluer tous les visages connus et les nouveaux membres était d'autant plus grande.

Projets

L'association s'est engagée corps et âme dans les projets existants, tels que l'habitat pour les personnes âgées et la propriété flexible du logement. Avec des conseillers supplémentaires et de nouveaux thèmes, elle a pu continuer à diversifier le centre de compétences Habitat des personnes âgées, et à répondre à la demande croissante.

Nous avons également réussi à mettre en place de nouveaux projets. Le thème de la numérisation mérite une mention particulière. Les premiers résultats visibles se présentent sous la forme du nouveau site web et des canaux de médias sociaux. En interne, nous avons mis à jour l'ensemble de l'infrastructure informatique et documenté les processus. Sur cette base, nous remplacerons également nos systèmes informatiques et nos logiciels en 2023, et ce avec une intention claire: rendre les processus encore plus efficaces grâce à la numérisa-

tion et créer en même temps de la valeur ajoutée pour nos membres.

Un autre nouveau service est l'aide à l'acquisition de biens immobiliers et de projets. Cela doit faciliter l'accès à des offres connues ou inconnues sur le marché. En outre, cela permet d'accompagner des projets d'acquisition concrets du côté de l'association et de coordonner des communautés de soumissionnaires de maîtres d'ouvrage d'utilité publique et, le cas échéant, des pouvoirs publics.

Dans ce contexte, j'attire très volontiers votre attention sur le programme spécial du fonds de roulement, qui a été prolongé de deux ans. Celui-ci s'étend désormais jusqu'en 2025 et offre aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique la possibilité de rénover des immeubles à moindre coût sur le plan énergétique en proposant des prêts sans intérêt pendant les dix premières années. Profitez de cette opportunité et contactez-nous, nous nous ferons un plaisir de vous aider.

Suisse romande

Notre association, bilingue de bout en bout, a emménagé dans des bureaux supplémentaires à Lausanne le 1er décembre 2022. Les deux collaborateurs en Suisse romande, Martine Descombaz et Pascal Magnin, s'occupent de nos membres de la région et s'adressent de manière ciblée aux communes et aux villes afin de créer des opportunités pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Des partenariats précieux

Avec CKW SA, l'association a pu gagner un quatrième partenaire d'or au 1er janvier 2022. Arlewo AG, Blickwinkel AG, Itoba GmbH, Leuenberger Architekten AG et Naef & Partner AG ont également rejoint le partenariat d'argent. Je profite de l'occasion pour remercier toutes nos entreprises partenaires de leur fidélité et de leur formidable collaboration.

Soutien dans la politique

La situation sur le marché du logement s'est aggravée au cours des derniers mois, de sorte que les médias parlent de plus en

plus d'une pénurie de logements, voire parfois d'une menace de pénurie de logements. Au sein de l'association, nous sommes en contact permanent avec les groupes d'intérêts impliqués et les politiques afin de défendre les intérêts du secteur et de nos membres.

Notre comité consultatif politique a permis de consolider l'ancrage de la construction de logements à loyer modéré sur une base coopérative auprès des partis et groupes parlementaires bourgeois. Pour la construction de logements d'utilité publique, il est élémentaire de savoir qu'un conseil politique fort est à ses côtés. Je remercie nos conseillers et conseillères pour leur précieux soutien et leur collaboration collégiale. Nous avons été particulièrement heureux et fiers de l'élection de notre collègue Martin Candinas à la présidence du Conseil national lors de la session d'hiver 2022, ce qui en fait formellement la plus haute instance suisse. Nous lui adressons ici toutes nos félicitations!

Pour finir, un remerciement

J'adresse un grand merci à mes collègues du comité pour leur excellente collaboration ainsi qu'aux collaboratrices et collaborateurs du secrétariat pour leur engagement quotidien et formidable. Ce travail d'équipe engagé à tous les niveaux constitue la base d'une association efficace et couronnée de succès au profit de nos chers membres.

Enfin, je tiens à remercier tout particulièrement nos membres actifs qui, par leur engagement et leur dynamisme, font avancer notre secteur et mettent à disposition des logements à prix avantageux. Ce sont eux qui, par leur action, contribuent de manière importante à relever les défis actuels.

Daniel Burri
Président

Nouveaux membres

Bienvenue!



Francis-Michel Meyrat
Président

Société Coopérative les Chênes Verts

La société a été fondée en 1989 par quelques amis décidés à mettre à disposition de la population genevoise des appartements de qualité à prix abordables. Trois immeubles ont été réalisés, représentant 76 appartements, situés sur les communes de Genève, Chêne-Bourg et Collex-Bossy. Le premier immeuble avait bénéficié de l'aide fédérale et les deux autres ont été gérés sous le régime genevois des HLM, régime dont ils sortiront prochainement. La gestion de la coopérative est assurée par une régie spécialisée dans l'administration de ce type de société. Si notre société n'envisage pas de construire un nouvel immeuble dans l'immédiat, par contre, elle fournit des prêts à taux très bas à des sociétés ou fondation, afin de les aider à traverser des situations difficiles ou pour compléter le financement de leurs réalisations.



Christian Delb
Président

Coopérative WohnPark Dangelbachmatte

La coopérative WohnPark Dangelbachmatte a été fondée au printemps 2022. Elle a pour but de promouvoir la construction de logements à prix avantageux, sociaux et écologiquement durables sous le slogan «de Malters pour Malters». Pour ce faire, un terrain situé à quelques minutes à pied de la gare de Malters a été mis à sa disposition en droit de superficie par la paroisse de Malters et la coopérative Dorfwingsgenossenschaft Malters. Le parc résidentiel, qui sera probablement prêt à être occupé à partir de 2025, se compose de sept immeubles d'habitation comprenant une centaine de logements en location et en propriété. La cohabitation sociale, des matériaux de construction de proximité, de nouvelles formes d'habitat, un cadastre des éléments de construction pour la prochaine génération ainsi que la renaturation du Dangelbach doivent caractériser ce projet phare.



Michael Blunsch
Directeur général

Graphis, coopérative de construction et d'habitation

La coopérative a été fondée en 1945 en tant que coopérative indépendante d'utilité publique, composée principalement de locataires. Elle est la seule coopérative active du lac Léman au lac de Constance et de Coire à Allschwil et gère actuellement 1354 logements répartis sur 18 sites. Depuis 2019, Michael Blunsch dirige Graphis et poursuit avec son équipe le processus de rénovation des immeubles, dont certains datent encore des années de fondation. En outre, le comité directeur a décidé il y a deux ans que la famille Graphis devait à nouveau s'agrandir modérément en achetant d'autres lotissements comme l'année dernière, deux objets à Glattbrugg. Ou alors, en construisant de nouveaux, comme par exemple le projet sur le site de Brisgi à Baden.

www.graphis.ch



Dr. Adrian von Segesser
Président

Coopérative d'utilité publique de construction en bois de Lucerne

La coopérative d'utilité publique de construction en bois de Lucerne a été fondée en 1946 par un petit groupe de personnes afin d'atténuer la grande pénurie de logements après la deuxième guerre mondiale. L'objectif de la coopérative était et est toujours de créer et d'entretenir des logements pour les familles nombreuses à faibles revenus. Deux lotissements ont été construits en très peu de temps, en 1946 et 1947, dans les régions de Wartegg et Gopplismoos. Au total, il s'agit de 22 maisons mitoyennes et de 28 appartements familiaux. Pour des raisons de délais et de coûts, on a choisi à l'époque la construction en bois. Il n'a fallu que six mois entre la création de la coopérative et l'emménagement dans le lotissement Wartegg. Après des rénovations (Gopplismoos en 1999 et Wartegg en 2006), les logements offrent aujourd'hui encore un habitat bon marché et adapté aux familles.



Roger Ruf

Membre du comité de direction

Coopérative d'habitation Rhihalde Eglisau

Fondée en septembre 2020, la WBG Rhihalde crée des espaces d'habitation et de rencontre durables, soustraits en permanence à la spéculation. Dans le premier projet «lotissement multigénérationnel Kleeblatt», outre 23 appartements locatifs coopératifs, 19 appartements en copropriété, 14 chambres de soins intégrées dans des groupes de logements médicalisés, une cafétéria ainsi que quatre locaux commerciaux seront construits. Les jeunes familles et les célibataires sont les bienvenus, tout comme les personnes âgées et les personnes nécessitant des soins. Les besoins des futurs habitants sont au cœur du développement du projet et sont activement pris en compte dans l'organisation de la vie en communauté. Ce faisant, la WBG Rhihalde se montre ouverte à emprunter de nouvelles voies pour répondre aux défis de notre époque.

www.wbg-rhihalde.ch



Gabriel Winkler

Président

SCH Les Rocailles

La coopérative d'habitation Les Rocailles a été fondée le 31 mai 1949. En 1950 deux premiers immeubles sont construits à Neuchâtel. Aujourd'hui ils ont 222 appartements et autant de places de parc répartis dans 13 immeubles sur sept sites. Les Rocailles sont devenues une importante société coopérative d'habitation pour la ville de Neuchâtel. En ce qui concerne les appartements, ils sont destinés prioritairement aux employés de la Confédération. Si un de ceux-ci souhaite devenir locataire, il devient automatiquement sociétaire de la coopérative. La SCH Les Rocailles est présidée par Gabriel Winkler depuis l'Assemblée générale de 2011. Tous les immeubles sont actuellement rénovés et respectent les standards énergétiques conformément à la LOG (Loi fédérale sur le logement). Les Rocailles ont deux futurs projets, soit l'acquisition de deux immeubles de 28 logements chacun.

www.lesrocailles.ch



Susanne Grau

Présidente

Coopérative de construction SILU

La coopérative de construction SILU a été fondée en 1960 sous le nom de «Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr» par des collaborateurs de l'ancienne Swissair. Son premier projet de construction était un lotissement de 184 appartements à Embrach. Depuis, la SILU s'est considérablement développée. Aujourd'hui, elle compte 958 logements répartis sur 13 lotissements et est depuis longtemps autonome. La plupart des lotissements se trouvent encore à proximité de l'aéroport. Son objectif est de proposer des logements de qualité et à prix modérés à toutes les catégories de la population. Pour ce faire, elle encourage également la mixité générationnelle et réalise de plus en plus de projets proposant des logements pour les personnes âgées. La SILU s'oriente également vers ses nouvelles lignes directrices en matière de durabilité et attache en outre de l'importance à ce que les coopérateurs participent activement à l'organisation de la vie commune.

www.bgsilu.ch



Anton Küchler

Président

Coopérative d'habitation SonnHas

Fondée en 2018 à Trubschachen, propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir, d'un immeuble agricole classé monument historique et avec la particularité de 1,3 hectare de terres agricoles. Sur ce terrain à bâtir, un lotissement de 17 logements sera construit d'ici 2026, en s'inspirant de l'idée de permaculture. Les maisons seront construites avec beaucoup de bois massif provenant des forêts locales, tout en offrant des loyers modérés. Les habitants gèrent l'agriculture de manière communautaire. Sur la parcelle, il y a des arbres à haute tige et des fruits en espalier, un jardin paysan extensible et la possibilité d'élever de petits animaux. La combinaison de l'habitat et de l'agriculture, l'orientation écologique et la vie active du village rendent le lotissement attractif pour les autochtones et les nouveaux arrivants.

www.sonnhas.ch



La commune de Tramelan

La commune de Tramelan possède deux immeubles locatifs, et gère également un certain nombre d'appartements dans le cadre d'autres sociétés et coopératives.



Coopérative Villages urbains

Ils développent des lieux d'habitation, de travail et de vie globaux. Leur méthodologie est le processus de développement co-créatif, qui combine les phases SIA et les perspectives des utilisateurs. Leur objectif est la construction systématique de villages urbains autogérés. Un seul village urbain réunit des bâtiments à usage mixte, une architecture utile à la vie avec une utilisation efficace de l'espace, une viabilité écologique et sociale, des services publics tels que le coworking et la restauration. Deux projets sont en cours de développement : le Webergut à Zollikofen avec 12 000 m² de surface de plancher. Réutilisation de l'existant. Le village urbain Melchenbühl à Gümligen, 9500 m² de SP, nouvelle construction. Co-présidence: Andrea Burkhalter et Fabian Eckhart.

www.urbandoerfer.ch

Rapport de gestion 2022

Bureaux

Nouvelle dynamique en Suisse romande

LOGEMENT SUISSE renforce sa présence en Suisse romande. Le 1er décembre 2022, l'association a ouvert la succursale de Lausanne avec une équipe élargie.

Le nouveau siège se trouve dans la capitale vaudoise, au Chemin d'Entre-Bois 29A, 1018 Lausanne. C'est de là que Pascal Magnin, représentant pour la Suisse romande, entretient ses multiples contacts et conseils dans toute la Suisse romande. La stratégie «aller de l'avant» est poursuivie de manière conséquente. Dans ce contexte, Martine Descombaz a été engagée à 30%. Depuis le mois de décembre, elle assiste Pascal Magnin et s'occupe du back-office. Martine Descombaz dispose de nombreuses années d'expérience professionnelle dans l'administration et le secteur immobilier.



Martine Descombaz travaille depuis le mois de décembre 2022 dans la succursale à Lausanne.

Bureau de Lucerne

Le bureau de Lucerne, siège principal de l'association, emploie six personnes et gère, outre les tâches de prestations de services, de direction et d'administration de l'association LOGEMENT SUISSE, la fondation proche de l'association qui porte le même nom. Le secrétariat accorde des prêts du fonds de roulement sur mandat de la Confédération, assume des tâches de



Nouveaux collaborateurs au bureau de Lucerne à partir du 1er mai 2022: Yannik Grossmann et Linda Ineichen.

conseil vis-à-vis des membres et des tiers et gère la caisse de dépôt de l'association. Le directeur participe à la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL, à la Coopérative de cautionnement hypothécaire HBG ainsi qu'à différentes commissions spécialisées.

L'association accomplit donc des tâches variées, dont les compétences et les changements de personnel sont expliqués ci-après: Sous la direction d'Adrian Achermann, l'association répond aux demandes des membres et accompagne les projets des communes, des villes et des personnes souhaitant créer une entreprise. Nicole Hahne est responsable de l'ensemble de la gestion des prêts du fonds de roulement et de la caisse des dépôts. Elle tient également la comptabilité de l'association et des organisations du même nom. Pour les questions de financement, Bruno Meyer conseille les membres actuels ou futurs. Ce spécialiste des finances est également l'interlocuteur pour les prêts du fonds de roulement et pour le programme spécial. Simon Pfister dirige à 10% le projet de numérisation qui devrait être achevé fin 2023.

L'exercice 2022 a également connu deux changements de personnel. Amanda Zaugg a quitté l'association au début de l'année. Elle était notamment responsable des tâches administratives au sein de l'associa-



tion et de la fondation. Le poste a été pourvu par Yannik Grossmann à partir du 1er mai 2022. Un autre changement a eu lieu au sein du service de communication. Karin Wälti a quitté l'association au début de l'année 2022. Elle était responsable de la communication, du magazine et d'autres projets. Son poste a été repris par Linda Ineichen, engagée le 1er mai 2022.

Événements

Après les pauses de l'événement dues au Covid, les manifestations ont pu être organisées physiquement comme d'habitude en 2022. C'est ainsi qu'a pu démarrer directement du mois de mai la première soirée sur le thème de l'habitat des personnes âgées à Wettingen. Le projet multigénérationnel «Sulpberg 2» est une coopération entre la commune et les promoteurs immobiliers d'utilité publique, plus précisément la Société d'utilité publique de Wettingen GGW et Pro Familia. Utiliser les synergies et profiter les uns des autres, telle était la devise. En effet, seuls, les différents promoteurs n'auraient pas été en mesure de mener à bien ce projet de 83 logements et d'un volume d'investissement de 36 millions de francs.

Une autre manifestation sur le thème du logement des personnes âgées a eu lieu en octobre à Kriens. Les résidences pour personnes âgées et les résidences médicali-

sées situées au cœur de la ville de Kriens impressionnent. Outre 32 appartements pour personnes âgées, l'immeuble propose trois groupes d'appartements médicalisés de 21 chambres, pris en charge par les Heime Kriens, un appartement cluster, une salle de fitness pour personnes âgées ainsi qu'un cabinet dentaire, des physiothérapeutes, des soins à domicile et un bistrot public. La coopérative Wohnen im Alter in Kriens GWAK a réussi à s'imposer face à des acteurs immobiliers commerciaux lors du concours d'investisseurs.

Les rencontres des présidents et des directeurs du 2 novembre 2022 à Lucerne (Hôtel National) et du 10 novembre 2022 à Zurich (Hôtel Schweizerhof) ont été très appréciées par les participants. Le partenaire argent ASSEPRO Brokerage AG a présenté l'assurance responsabilité civile des organes. Les deux manifestations ont été très réussies et nous avons reçu des réactions positives.

L'Assemblée des délégués à nouveau sur le terrain

Après une interruption de deux ans, l'assemblée des délégués a pu avoir lieu en présentiel. Avant la partie officielle, le projet «Beuge und Hauserhaus», qui a reçu le prix de reconnaissance, a été présenté et visité. La coopérative d'appartements pour personnes âgées GAW Linth, présidée par Franz Landolt, a pu acquérir les deux maisons situées au centre du village et créer onze appartements pour personnes âgées aux plans différents. Le complexe comprend également une chambre d'hôte pour les proches des résidents ainsi qu'un appartement de vacances. Le rez-de-chaussée comprend une boulangerie, un café et une entreprise commerciale. Une salle de réunion dotée d'une infrastructure moderne dans de vieux murs peut être louée par des associations ou par des personnes extérieures.

La partie officielle a accueilli 75 délégués, 40 invités et les conférenciers. Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, a ainsi mis les coopératives de construction dans une zone de turbulences: selon ses explications, la pénurie de loge-

ments devrait s'accroître d'ici un à deux ans déjà et entraîner une pénurie de logements.

Le comité directeur remercie tous les délégués pour leur confiance et pour la forte participation au vote.

Développement de l'effectif

Au cours de l'année sous revue, le parc immobilier des maîtres d'ouvrage affiliés à l'association a franchi le seuil des 47 000 logements et comptait exactement 47 120 unités au 31 décembre 2022. Au total, l'association a enregistré douze nouveaux membres à la date de clôture. À la fin de l'exercice 2022, 391 maîtres d'ouvrage d'utilité publique étaient donc affiliés à l'association.

Partenariats

Les partenariats entre LOGEMENT SUISSE et les partenaires or Anliker Generalunternehmung AG, Electrolux AG et Luzerner Kantonalbank AG ont pu être poursuivis. Un nouveau partenariat or a pu être conclu avec CKW AG pour le 1.1.2022.

Les partenaires d'argent étaient ASSEPRO AG (anciennement Fraumünster Insurance Experts AG), Avobis AG, Jäggi+Hafer AG, Lift AG et SADA AG. Le partenariat avec HH+AG a pris fin en 2022. En 2022, de nouveaux partenaires ont rejoint le groupe: ARLEWO AG (gestion d'immeubles), Blickwinkel AG (agence de communication), Itoba GmbH (suivi des lotissements), Leuenberger Architekten AG (bureau d'architectes) et Naef & Partner AG (développement immobilier et représentation de maîtres d'ouvrage).

La fédération se réjouit de l'arrivée de nouveaux membres et remercie les partenariats existants pour leur fidélité et leur excellente collaboration. Grâce aux quatre partenariats d'or mentionnés et aux dix partenariats d'argent au total, l'association présente au cours de l'année de référence un large réseau avec les branches importantes pour les coopératives.

Résultat financier

Les comptes annuels 2022 se soldent par un bénéfice de CHF 2541.19, la part de

fonds propres s'élevant toujours à environ 80%. Des informations plus détaillées sont disponibles dans le bilan et le compte de résultat.

Services

Consultations

Comme les années précédentes, le service de conseil constitue un élément central des prestations de l'association, qui a été apprécié et largement utilisé par les membres et certains non-membres.

Le bureau a notamment accompagné de près la création de coopératives, les questions juridiques, les conditions d'obtention d'un prêt du fonds de roulement ou les projets de développement. Outre des conseils approfondis et des accompagnements de projets, de nombreux renseignements succincts ont pu être donnés.

Le renchérissement des coûts de construction et les effets du Covid en termes de pénuries de matériaux de construction ont continué à se faire sentir.

Vivre à un âge avancé

Deux rencontres sur le thème du logement des personnes âgées ont à nouveau pu être réalisées cette année. La première réunion de fin de journée a eu lieu en mai à Wettingen. Le projet multigénérationnel «Sulpsberg 2» est une coopération entre la Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen GGW et Pro Familia. La deuxième a eu lieu en octobre à la coopérative Wohnen im Alter in Kriens GWAK à Kriens.

Il a également été possible de réactiver le groupe de travail du centre de compétences pour l'habitat des personnes âgées après Corona. Outre l'équipe de conseillers: Kurt Bischof (communication), Ronald Huber (architecture) et Joseph Meier (gestion de projet), de nouvelles personnalités ont pu être recrutées en tant que conseillers également: Urs Albrecht (développement immobilier), David Fässler (gérontologie et stratégie immobilière), Tamara Renner (gérontologie et habitat) et Christian Vogt

(gérontologie et habitat). L'équipe nouvellement formée de «Wohnen im Alter» s'est déjà réunie en 2022 pour une rencontre commune au cours de laquelle les étapes suivantes du projet ont été planifiées et esquissées. Avec de nouveaux objectifs et intérêts communs, le thème du logement des personnes âgées est abordé avec beaucoup d'élan. D'autres rencontres sont prévues et une documentation complémentaire est ou en cours d'élaboration.

Numérisation

Avec Simon Pfister comme chef de projet, le thème de la numérisation (nouvelle infrastructure informatique et nouvelle solution commerciale/CRM) a pu être abordé en plus des activités quotidiennes de l'entreprise. La carte des processus a été établie et développée afin de servir de base à l'appel d'offres pour le nouveau logiciel commercial destiné à un fournisseur et au programme de travail. Avec BitHawk AG (infrastructure informatique) ainsi que RIB Cosinus AG (solution commerciale/CRM), il a été possible de trouver de bons partenaires pour les tâches à accomplir et de commencer le plan de projet. L'objectif du projet est de rendre les processus internes plus efficaces tout en créant de la valeur ajoutée pour nos membres.

En outre, depuis l'été, nous gérons un nouveau site web – avec un nouveau design et une nouvelle structure. Après 20 ans d'existence, le site a été remanié et est désormais plus convivial et plus clair. En plus de sa nouvelle présence sur le web, l'association est également présente sur certains canaux de médias sociaux afin de diffuser rapidement et de manière ciblée des informations importantes sur le secteur et l'association. De plus, nous créons ainsi plus de visibilité et de confiance auprès des personnes qui nous suivent sur LinkedIn et Facebook.

Acquisition de biens immobiliers

L'association a mis en place le projet de promotion des acquisitions de biens immobiliers et de projets au profit de ses membres. L'objectif est de permettre et de simplifier l'accès des membres aux informations, aux appels d'offres et aux opportunités correspondantes. En outre, l'association coordonne des communautés de soumissionnaires de maîtres d'ouvrage d'utilité publique éventuellement en coopération avec les pouvoirs publics et les partenariats.

Dans le cadre de la transaction «Gallia», qui portait sur la vente d'un portefeuille de 110 appartements et d'une centaine de places de parking dans le quartier du Würzenbach, dans la ville de Lucerne, une communauté de soumissionnaires a pu être créée avec six maîtres d'ouvrage d'utilité publique actifs au niveau local, la fondation LOGEMENT SUISSE et la ville de Lucerne. L'association a coordonné le processus d'acquisition et a effectué le portefeuille en collaboration avec la Luzerner Kantonalbank AG en tant que partenaire. L'offre n'a malheureusement pas été couronnée de succès dans ce processus, mais de nombreuses connaissances et expériences ont pu être acquises pour de futures acquisitions.

Formation/formation continue

Sous le titre «Formation Habitat», les deux associations faitières ont organisé 47 cours de formation et de perfectionnement, qui ont été suivis par 817 participants. Le nombre de participants était donc légèrement supérieur à celui de l'année précédente (800 personnes). Deux nouveaux cours, dont un en ligne, ont été proposés sur le thème de la numérisation. Près de 90 % des participants étaient des membres de Coopératives d'habitation Suisse et un peu plus de 10 % des membres de LOGEMENT SUISSE. L'objectif de l'association est de mieux faire connaître cette offre de formation continue attrayante de la branche, afin que davantage de membres puissent en profiter à l'avenir.

Relations publiques

Magazine LOGEMENT SUISSE

Depuis plus d'un an déjà, le magazine LOGEMENT SUISSE est publié en deux langues. Depuis, la Suisse romande a gagné en espace et en importance. Le bilinguisme est très apprécié par les lecteurs.

Les quatre numéros publiés sous la direction du rédacteur Kurt Bischof ont abordé les thèmes principaux suivants: propriété du logement, matériaux de construction & recyclage, administration et sécurité de l'approvisionnement & énergie.

Politique

La Conseillère nationale Andrea Geissbühler (UDC, BE) et le conseiller aux États Dr. Matthias Michel (PLR, ZG) sont les nouveaux membres du comité consultatif politique depuis le début de l'année 2022. De plus, Martin Candinas, membre du comité consultatif depuis de nombreuses années, a été élu président du Conseil national lors de la session d'hiver du Conseil national, devenant ainsi formellement la plus haute personnalité suisse, ce qui nous remplit d'une grande fierté.

Le comité consultatif politique de LOGEMENT SUISSE se compose comme suit:

- Martin Candinas, Président du Conseil national (Le Centre, GR)
- Beat Flach, Conseiller national (PVL, AG)
- Kurt Fluri, Conseiller national (PLR, SO)
- Andrea Geissbühler, Conseillère nationale (UDC, BE)
- Ida Glanzmann, Conseillère nationale (Le Centre, LU)
- Lorenz Hess, Conseiller national (Le Centre, BE)
- Dr. Matthias Michel, Conseiller aux États (PLR, ZG)

Fonds de roulement – programme spécial prolongé

Sur mandat de l'Office fédéral du logement, LOGEMENT SUISSE gère le fonds de roulement et accorde à ses membres des prêts garantis par des gages immobiliers. Les fonds servent au financement résiduel ou transitoire lors de la construction, de la rénovation et de l'acquisition de logements à loyer modéré.

Le programme spécial du fonds de roulement, limité à fin 2023, a été prolongé de deux années supplémentaires – jusqu'en 2025 – au cours de l'année de référence. D'ici là, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont la possibilité de rénover leurs immeubles à moindre coût sur le plan énergétique, puisque les prêts du programme spécial sont exempts d'intérêts pendant les dix premières années. Un montant de prêt allant jusqu'à CHF 50 000 par logement peut être accordé, l'amortissement de la dette commençant après deux ans. L'assainissement énergétique doit être complet et l'enveloppe du bâtiment assaini doit atteindre au moins le niveau B du CECB.

L'interlocuteur pour les demandes de fonds de roulement auprès de l'association est Bruno Meyer, qui conseille les membres de manière compétente et pragmatique sur les questions de financement et de projets et les accompagne lors de la soumission des demandes. La commission des fonds est composée comme suit:

- Katja Steinmann (Présidente)
- Adrian Achermann (Assesseur)
- Kathrin Hasler (Représentante de l'OFL)
- Hugo Odermatt (Assesseur)

2022, la commission du fonds a approuvé huit prêts pour un montant de 5,590 millions de CHF. Au 31.12.2022, la fortune fiduciaire gérée par l'association pour le compte de l'OFL s'élevait à 132,54 millions de CHF. Au total, l'association a géré 191 prêts au cours de l'année sous revue, pour lesquels le taux d'intérêt de 1,00% est resté inchangé (à l'exception des prêts du programme spécial).

Caisse de dépôts

La caisse de dépôts gère les dépôts de loyers des membres. L'argent des dépôts qui en résulte est réinvesti et mis à la disposition des membres de LOGEMENT SUISSE à des conditions d'intérêt avantageuses pour le financement de logements. La sécurité du placement est une priorité absolue. Avec un total du bilan de 3,218 millions de CHF, il existe au 31.12.2022 un total de dix prêts actifs d'un montant de 2,485 millions de CHF.

Suite à la décision du comité de l'association de ne pas accepter de nouveaux dépôts de loyer par le biais de la Caisse des dépôts en 2021, l'activité de la Caisse des dépôts se limite à la gestion des comptes existants. L'objectif est de laisser ces comptes arriver à échéance et de dissoudre la Caisse des dépôts à long terme.

LOGEMENT SUISSE – Fondation pour la construction de logements d'utilité publique

La fondation a pour but de promouvoir la construction de logements d'utilité publique, en particulier la construction de logements à loyer modéré, et accorde des prêts et des contributions à des projets à l'association ou aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique réunis en son sein.

La fondation a connu une année boursière difficile. Grâce à une stratégie de placement prudente, les pertes sur les marchés des capitaux ont pu être limitées et compensées par les réserves de fluctuation de valeur accumulées ces dernières années. À la fin de l'année sous revue, LOGEMENT SUISSE – Fondation pour la construction de logements d'utilité publique présente une fortune de plus de 6,0 millions de CHF.

Office fédéral du logement OFL

Depuis toujours, l'OFL fournit un travail de fond précieux pour le marché du logement, la politique du logement et donc pour le secteur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Par ailleurs, l'OFL, sous la direction de Martin Tschirren, est responsable de la promotion de la construction de logements et en assure le suivi.

Pour la première fois sous un nouveau nom, les Journées bernoises du logement ont eu lieu le 17 novembre 2022 à la Eventfabrik à Berne. Le thème central de cet événement national était «Les voies vers des communes et des quartiers inclusifs». Les Journées du logement se sont penchées de manière intensive sur la cohabitation durable dans les zones urbaines et les agglomérations. Une grande diversité de personnes, de générations et de groupes sociaux s'y rencontrent. La crise de Covid, par exemple, a mis en évidence de nouveaux besoins et exigences en matière de logement et d'environnement, auxquels les structures construites ne répondaient pas toujours.

L'OFL fournit toujours un excellent travail, s'occupe de thèmes actuels et est un interlocuteur compétent dans les domaines les plus divers. LOGEMENT SUISSE apprécie ce partenariat et le remercie pour la confiance qu'il lui témoigne.

Daniel Burri, Président

Adrian Achermann, Directeur général

Comptes annuels 2022

Bilan au 31.12.2022

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| ACTIFS | | |
| Liquidités | 627 836.26 | 559 656.69 |
| Créances au titre des livraisons et prestations | 92 120.24 | 168 055.99 |
| Total des actifs circulants | 719 956.50 | 727 712.68 |
| Investissements financiers | 82 018.00 | 82 018.00 |
| Prêts hypothécaires | 500 000.00 | 500 000.00 |
| Biens mobiles | 48 007.47 | 1.00 |
| Biens immobiliers | 1 344 800.00 | 1 365 200.00 |
| Total actifs immobilisés | 1 974 825.47 | 1 947 219.00 |
| TOTAL ACTIFS | 2 694 781.97 | 2 674 931.68 |
| PASSIFS | | |
| Engagements au titre de livraisons/prestations | 126 102.73 | 125 506.20 |
| Autres engagements à court terme | 17 018.32 | 18 915.75 |
| Passifs transitoires | 37 401.00 | 26 341.00 |
| Provisions | 92 500.00 | 103 000.00 |
| Total fonds étrangers à court terme | 273 022.05 | 273 762.95 |
| Fonds de projets et de développement | 345 000.00 | 335 000.00 |
| Total fonds étrangers à long terme | 345 000.00 | 335 000.00 |
| Capital social | 502 000.00 | 494 000.00 |
| Réserves légales de capital | 175 000.00 | 175 000.00 |
| Réserve facultative de bénéfices | 1 397 168.73 | 1 392 471.90 |
| Résultat annuel | 2 541.19 | 4 696.83 |
| Total fonds propres | 2 076 709.92 | 2 066 168.73 |
| TOTAL PASSIFS | 2 694 731.97 | 2 674 931.68 |

Utilisation résultat annuel

Les comptes annuels se clôturent au 31.12.2022 avec un bénéfice de CHF 2541.19 et un report de bénéfice de CHF 274314.03 (total CHF 276855.22).

Le Conseil propose à l'Assemblée des délégués de reporter CHF 276855.22 sur le compte à nouveau.

Compte de résultat 2022

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Cotisations des membres | 236 050.00 | 231 100.00 |
| Contributions de partenaires et de donateurs | 196 738.38 | 88 678.10 |
| Revenus des consultations et des projets | 32 225.34 | 13 824.45 |
| Produits divers/prestations administratives | 29 030.62 | 79 894.00 |
| Indemnisation du mandat de prestations de l'OFL | 476 000.00 | 465 610.00 |
| Recettes tirées des manifestations | 3 040.36 | 0.00 |
| Recettes tirées magazine LOGEMENT SUISSE | 57 549.73 | 0.00 |
| Total des produits d'exploitation | 1 030 634.43 | 879 106.55 |
| Formation continue | - 9 985.00 | - 23 416.00 |
| Conseils | - 29 158.25 | 0.00 |
| Manifestations | - 10 753.55 | 0.00 |
| Projets | - 111 435.86 | - 154 033.55 |
| Demandes FdR | - 3 685.00 | - 3 835.00 |
| Relations publiques | - 6 224.65 | - 78 353.10 |
| Charges magazine LOGEMENT SUISSE | - 153 744.85 | 0.00 |
| Total charges directes prestations de service | - 324 987.16 | - 259 637.65 |
| Résultat avant charges de personnel, d'exploitation et d'administration | 705 647.27 | 619 468.90 |
| Frais de personnel/Bureau | - 453 098.45 | - 409 754.65 |
| Frais de personnel/autres collaborateurs | 0.00 | - 11 043.10 |
| Honoraires administration (organes) | - 67 244.50 | - 61 835.00 |
| Charges assurances sociales | - 68 621.20 | - 68 679.45 |
| Autres charges de personnel | - 12 584.00 | - 8 518.55 |
| Compensation sur projets | 57 500.00 | 66 787.60 |
| Total charges de personnel | - 544 048.15 | - 493 043.15 |
| Résultat avant charges d'exploitation et d'administration | 161 599.12 | 126 425.75 |
| Locaux et énergie nécessaires | - 49 987.80 | - 48 726.55 |
| Autres frais d'exploitation | - 79 666.52 | - 69 984.21 |
| Frais administratifs | - 67 933.77 | - 55 349.22 |
| Total des charges d'exploitation et d'administration | - 197 588.09 | - 174 059.98 |
| Résultat avant résultat financier/ amortissements/ résultat annexe/ impôts | - 35 988.97 | - 47 634.23 |
| Résultat financier | 3 295.62 | 5 373.36 |
| Amortissements | - 25 992.50 | - 27 626.15 |
| Résultat avant résultat annexe/ impôts | - 58 685.85 | - 69 887.02 |
| Comptes des biens immobiliers | 66 285.49 | 76 945.80 |
| Impôts | - 5 058.45 | - 2 361.95 |
| Résultat annuel | 2 541.19 | 4 696.83 |

Annexe aux comptes annuels

Nom, forme juridique, siège

LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives d’habitation, coopérative avec siège à Lucerne.

Déclaration sur le nombre de postes à temps plein en moyenne annuelle

Comme l’année précédente, le nombre de postes à temps plein ne dépasse pas 10 en moyenne annuelle.

Principes d'évaluation

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions relatives à la comptabilité commerciale du Code suisse des obligations (art. 957–963b CO).

- **Liquidités**

Elles comprennent les avoirs bancaires évalués à leur valeur nominale.

- **Biens immobiliers**

Les biens immobiliers sont portés au bilan à leur coût d’acquisition, déduction faite des amortissements et des corrections de valeur. Les amortissements sont effectués selon la méthode dégressive.

Commentaire du bilan 2022

- **Biens immobiliers**

L’immeuble Krienzstrasse 4 Beinwil am See (7 logements) est amorti au taux fiscal autorisé de 1,50 % de la valeur comptable.

| Valeur au bilan et valeur d’assurance des bâtiments | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|--------------|
| Valeur au bilan | 1 344 800.00 | 1 365 200.00 |
| Valeur assurance des bâtiments | 2 121 000.00 | 2 074 000.00 |

| Fonds de rénovation immeubles | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Etat au 1.1. | 30 000.00 | 20 000.00 |
| Dépôt | 10 000.00 | 10 000.00 |
| Prélèvement | 0.00 | 0.00 |
| Etat au 31.12. | 40 000.00 | 30 000.00 |

Le fonds de rénovation est inclus dans le poste du bilan «Provisions».

| Fonds de projets et de développement | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Etat au 1.1. | 335 000.00 | 320 000.00 |
| Attribution | 10 000.00 | 15 000.00 |
| Prélèvement | 0.00 | 0.00 |
| Etat au 31.12. | 345 000.00 | 335 000.00 |

- **Caisse de dépôts LOGEMENT SUISSE**

La somme au bilan de la Caisse de dépôts de LOGEMENT SUISSE s’élève à CHF 3 218 452.05 (année précédente CHF 3 542 973.39).

Rapport de l'organe de révision

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE - Association des Coopératives d'habitation

Lucerne

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de LOGEMENT SUISSE - Association des Coopératives d'habitation (la coopérative), comprenant le bilan au 31 décembre 2022 et le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11 à 13) sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NACH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la coopérative, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à l'Administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil relatives aux comptes annuels

Le Conseil est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil est responsable d'évaluer la capacité de la coopérative à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capa-

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, Postfach, 6002 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

citée de la coopérative à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil a l'intention de liquider la coopérative ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 906 CO en relation avec l'art 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions de l'Administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG



Remo Waldispühl
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Florian Aregger

Lucerne, le 4 avril 2023



Organes / Conseil de politique parlementaire

Organes

Conseil d'administration LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives d'habitation

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Daniel Burri, Lucerne | Président |
| Thomas Ernst, Lucerne | Vice-président |
| Katja Steinmann, Urdorf | Responsable des finances |
| Jan Baumgartner, Zürich | Membre |
| Samuel Camenzind, Luzern | Membre |
| Gian Derungs, Lumbrein | Membre |
| Benoît Grenon, Lausanne | Membre |

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Lucerne

Conseil consultatif Magazine LOGEMENT SUISSE

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Daniel Burri, Lucerne | Président |
| Rudolf Baranzelli, Adligenswil | Vice-président |
| Adrian Achermann, Lucerne | Directeur général |

Conseil de fondation LOGEMENT SUISSE

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Daniel Burri, Lucerne | Président |
| Dr. Rainer Wey, Lucerne | Vice-président |
| Stefan Weber, Zoug | Responsable des finances |
| Rudolf Baranzelli, Adligenswil | Membre |
| Veronika Harder, Wil | Membre |

Conseil de politique parlementaire

| | |
|---------------------|---|
| Martin Candinas | Président du Conseil national (Le Centre, GR) |
| Beat Flach | Conseiller national (PVL, AG) |
| Kurt Fluri | Conseiller national (PLR, SO) |
| Andrea Geissbühler | Conseillère nationale (UDC, BE) |
| Ida Glanzmann | Conseillère nationale (Le Centre, LU) |
| Lorenz Hess | Conseiller national (Le Centre, BE) |
| Dr. Matthias Michel | Conseiller aux États (PLR, ZG) |

Bureaux / commissions

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

Téléphone 041 310 00 50, info@wohnen-schweiz.ch, www.wohnen-schweiz.ch

LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives d’habitation

Chemin d’Entre-Bois 29A, 1018 Lausanne

Téléphone 079 579 30 77, info@logement-suisse.ch, www.logement-suisse.ch

WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

stiftung@wohnen-schweiz.ch

Bureaux LOGEMENT SUISSE

Adrian Achermann

Directeur général

Martine Descombaz, depuis décembre 2022

Back-office Suisse romande

Yannik Grossmann, depuis mai 2022

Back-office

Nicole Hahne

Administration des fonds & comptabilité, personnel

Linda Ineichen

Communication & projets, depuis mai 2022

Pascal Magnin

Représentant de la Suisse romande

Bruno Meyer

Financements & fonds de roulement

Simon Pfister

Numérisation & processus

Commissions

Commission de fonds de roulement

Katja Steinmann

Présidente

Kathrin Hasler

Membre, représentante de l’OFL

Adrian Achermann

Membre

Hugo Odermatt

Membre

Bruno Meyer

Responsable fonds de roulement (sans droit de vote)

Commission de rédaction

Adrian Achermann

Directeur

Kurt Bischof

Redacteur

Linda Ineichen

Responsable de communication