Société Coopérative d'Habitation, Lausanne : rapport sur l'exercice 1932

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **6 (1933)**

Heft 4

PDF erstellt am: **04.06.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Associations diverses.

Le secrétaire général de **l'Association internationale de l'Habitation** à Francfort s. M. dont nous sommes membres, est malheureusement décédé. La grande activité du Dr. Hans Kampfmeyer dans le domaine de l'amélioration du logement à déjà été soulignée dans notre Revue.

Les possibilités de fusion avec la **Fédération internationale pour l'urbanisme** à Londres, ont été discutées dans une séance de décembre 1932 mais le résultat est encore négatif. Il existe, dans l'Association même, des résistances qui devraient être écartées en raison de l'importance d'une collaboration de ces deux sociétés.

Le voyage organisé par l'Association n'a malheureusement pas réuni un nombre de participants très grand, ce qui s'explique par les conditions économiques actuelles.

Nous avons toujours de bons rapports avec le Secrétariat suisse pour l'hygiène et le Cartel suisse d'hygiène sociale. Enfin, nous sommes devenus membres de l'Association suisse de politique sociale.

Législation.

Il est question de reviser dans le **Code suisse des Obligations** tout ce qui concerne la Société de forme coopérative. Le Comité central a étudié l'avant-projet de cette loi, tout particulièrement dans le but d'y faire introduire des dispositions en faveur des coopératives ayant un caractère d'utilité publique. Après consultations des juristes faisant partie du Comité, il n'a pas été donné de suite à cet examen, qui a révélé que les solutions proposées constituent une amélioration sensible de la législation actuelle.

Le Président: Dr. H. Peter.

(Trad. d. l. Réd.)

Comptes annuels au 31 décembre 1932

Actif:

Caisse	Fr.	574.30
Compte de chèques	»	5,548.95
Compte en banque	»	3,604.90
Titres	»	100.—
Mobilier	»	1.—
	Fr.	9,829.15

Profits et Pertes.

Cotisations des membres	Fr.	4,568.—
Intérêts	»	356.90
Neuland-Verlag AG., Zurich:		
Participation au bulletin «Das Wohnen»	»	1.000.—
	Fr.	5,924.90
Frais généraux	»	4,967.93
Solde créditeur	Fr.	956.97

Fortune.

Fortune au 31 Décembre 1931	Fr.	8,872.18
Fortune au 31 Décembre 1932	»	9,829.15
Accroissement du capital	Fr.	956.97

Passif:

Capital:		
Fortune	Fr.	9,829.15
	Fr.	9,829.15

Fonds de roulement.

Section Bâle	Fr.	44,000.—
Section Romande:		
Coopér. d'Habitation, Chaux-de-Fonds	»	13,000.—
Coopér. d'Habitation de Genève	»	13,500.—
Coopér. d'Habitation de Fribourg	»	4,000.—
Maison Familiale de Lausanne	»	5,000.—
Allgem. Baugenossenschaft, Lucerne	»	26,000.—
Zürcher Kantonalbank, Zürich	»	94,500.—
	Fr.	200,000.—
Intérêts	»	1,142.—
Etat de la caisse au 31 Décembre 1932:	Fr.	201.142.—

Zurich, le 31 Décembre 1932.

Le Caissier: J. Irniger.

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

Rapport sur l'exercice 1932

(Résumé d. l. Réd).

Notre société a continué de manifester son activité d'une façon intense pendant l'année qui vient de s'écouler .Nous avons en effet terminé la construction du groupe de Couchirard, qui représente, avec ses 125 logements, le plus grand des groupes bâtis par notre société depuis sa fondation, et commencé, en décembre, la construction de celui du Pré-d'Ouchy, selon décision de la dernière assemblée générale.

Administration.

Le Conseil d'administration a tenu 6 séances, et le Comité de direction s'est réuni 44 fois. Le Comité et la Commission technique ont joui, comme d'habitude, de l'hospitalité de nos dévoués architectes, qui ont assisté à toutes les séances où leur présence était indispensable, et nous ont accordé sans marchander leurs conseils et leur collaboration. Nous les en remercions ici bien sincèrement.

La Commission technique a traité, dans 3 séances, un certain nombre de questions relatives surtout au groupe de Couchirard. La Commission des logements a procédé à plusieurs inspections, et celle des locataires a dû — malheureusement — siéger trois fois pour trancher des contestations entre locataires, toujours regrettables dans une organisation comme la nôtre où l'esprit de compré-

hension mutuelle devrait exister plus vivace qu'ailleurs.

La mise en exploitation du groupe de Couchirard a donné un gros surcroît de travail au Comité et surtout au secrétariat.

D'autre part, comme nous le faisions entrevoir dans notre dernier rapport, nous avons ouvert — à l'essai pour le moment — un bureau de location et de renseignements. Nous en avons confié la gérance à M. Lucien Mercier, ancien membre du Conseil d'administration et membre fondateur de notre société. Ce bureau a toujours à disposition la liste de nos logements disponibles, et prend note des inscriptions pour les différents groupes.

Sociétaires.

Le nombre de nos sociétaires, ensuite de la mise en activité de Couchirard, a passé de 1137 en 1931, à 1256, soit une augmentation nette de 119 membres (144 admissions, 25 démissions, etc.). Le nombre des parts souscrites s'élève à 2519 à fin 1932, soit une augmentation de 347, provenant surtout des maîtres d'état et locataires de Couchirard.

Locataires.

Nous avons eu à enregistrer, contrairement à ce qui s'est passé en 1931, un assez grand nombre de mutations, soit 31, représentant le 13,5 % de nos logements. Dans quatre cas, malheureusement, il ne nous a pas été possible de trouver un preneur immédiat, car il s'agissait de grands appartements dont le marché est saturé. Nous avons eu pour la première fois, depuis notre fondation, des logements inoccupés et des pertes de loyers à supporter de ce fait. Nous tirerons les conséquences de cette expérience en renonçant résolument à construire désormais des appartements de plus de trois chambres.

La rentrée des loyers a été, comme d'habitude, très bonne. Le groupe de Couchirard est en exploitation depuis trop peu de temps pour que nous puissions nous prononcer sur les expériences faites avec une catégorie de locataires nouvelle pour notre société. Nous pouvons toutefois déclarer que notre choix paraît, en général, avoir été heureux, et que la grande majorité de ces locataires est reconnaissante envers notre société des sacrifices que lui a imposés ce groupe.

Finances.

Le résultat de l'exercice, soldant par un bénéfice net de 19,545 fr. 11, soit à quelques francs près, le même qu'en 1931, est satisfaisant. Avec la mise en exploitation complète de Montolivet et de Couchirard, notre chiffre d'immeubles dépasse les cinq millions; la somme à verser au fonds d'entretien doit croître en proportion, ce qui n'est pas le cas pour le moment.

C'est dire qu'une baisse de loyers, attendue avec impatience par tous nos locataires, ne peut être pratiquée qu'avec beaucoup de prudence.

Le Conseil d'administration a discuté longuement cette importante question. Il a décidé que la baisse serait appliquée d'abord dans les groupes dont la location est la moins facile, et dans la limite que nous permet la baisse des intérêts hypothécaires. Cette mesure a commencé à déployer ses effets en janvier et sera étendue au fur et à mesure des possibilités.

Nos locataires-sociétaires ne doivent pas oublier qu'à qualité égale, nos logements sont au-dessous des prix de la construction privée, et qu'ils ont joui pendant plusieurs années de loyers bien inférieurs à ceux qu'ils auraient payé ailleurs. Une crise, que nous espérons passagère, ne doit pas mettre en péril nos finances pour des raisons d'égoïsme personnel.

Nous pouvons assurer nos locataires que toutes les économies réalisées sur les intérêts hypothécaires serviront intégralement à baisser les loyers ou à faire des améliorations importantes, réserve faite des pertes que nous pourrions subir du fait de logements inoccupés. **Il est donc dans l'intérêt bien entendu de chaque locataire de rester fidèle à la Société, afin d'éviter les pertes de loyers de logements vacants.**

Nous conseillons à chacun de relire à ce sujet l'article qui a paru dans le numéro de janvier 1932 de « l'Habitation ». Les thèses exposées sont encore d'actualité, et nous ne pouvons que les approuver.

Nous proposons la répartition du bénéfice net comme suit:

10 % statutaire au Fonds de réserve	Fr.	1,950.—
au compte mobilier (bureau) . . .	»	735.—
au Fonds d'entretien	»	16,000.—
à la réserve spéciale	»	860.11
Total:	Fr.	19,545.11

Le capital versé s'élève à fin 1932 à 689,114 fr. 80, en augmentation de 84,318 fr. sur 1931. Il est entièrement investi — et même au delà — dans nos immeubles. Nous acceptons donc toujours avec plaisir de nouvelles souscriptions de parts. Le marché actuel de l'argent fait de nos titres, avec leur intérêt de 4 %, un excellent placement. Que nos sociétaires en profitent!

Les frais d'entretien se sont élevés à 18,620 fr. 90, soit une diminution de près de 9000 fr. sur 1931.

Le poste « frais généraux et administration » est resté sensiblement le même qu'en 1931.

La première tranche de 50,000 fr. sur la subvention autonome de Couchirard a été portée aux comptes de cet exercice.

Nous avons contracté sur ces immeubles une hypothèque en 1er rang du montant de un million de francs auprès du Crédit Foncier Vaudois, et une en 2me rang de 400,000 fr. auprès de la Banque Centrale Coopérative.

Constructions.

Le groupe de Couchirard a été terminé pour le 24 septembre, et tous ses logements occupés à la même date. Nous avons reçu, depuis, une quantité de demandes que nous n'avons pas pu satisfaire. C'est un précieux indice sur le besoin qui existe encore de logements de ce genre et à ces prix.

Tous nos sociétaires auront pu constater de visu la réussite de cette grande entreprise qui fait honneur à notre société, ainsi qu'à ses architectes, MM. Gilliard et Godet, et à notre surveillant des travaux, M. Pavid. Ajoutons que le résultat provisoire des comptes accuse une diminution sur les devis d'une somme d'environ 40,000 fr., ce qui est, certes, un résultat encourageant.

L'assemblée générale ayant approuvé le projet de constructions au Pré-d'Ouchy, le Conseil d'administration a immédiatement mis à l'étude définitive ce projet qui comporte cinquante logements, soit un de une chambre, dix-sept de trois et trente-deux de deux chambres.

L'idée a été émise au Conseil d'administration, vu le succès des logements de Couchirard, et le peu d'empressement de nos sociétaires et du public en général à demander nos logements soignés, de mettre le nouveau groupe d'Ouchy aux mêmes conditions que Couchirard, et de solliciter également de la commune sa garantie au prêt hypothécaire en second rang.

Le Conseil communal, ensuite d'une discussion dont la presse s'est faite complaisamment l'écho — on était en période électorale — ayant aggravé les conditions prévues par la municipalité pour l'octroi de sa garantie, en limitant d'une façon inadmissible notre liberté, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de retirer sa proposition de garantie communale.

Aucune restriction ne sera donc appliquée aux candidats locataires de ce groupe, et nous avons reporté le délai d'inscription au 20 mars.

Toutes les communications concernant ce groupe seront annoncées dans « l'Habitation », que chacun est prié de consulter régulièrement.

Nous prévoyons aussi, si l'assemblée générale est d'accord, de commencer la première étape des constructions de Fontenay cet automne encore. Nous pensons édifier dans ce groupe uniquement des logements de deux et trois chambres et y installer également le chauffage central général. Il s'agira là de logements soignés, type Fleurettes et Montolivet.

Le rapport sur l'exercice 1932 de la fondation du Logement ouvrier ayant été publié dans le bulletin, nous nous dispensons d'en parler plus longuement ici. Les relations avec notre société-filleule sont toujours excellentes.

Comme vous avez pu vous en rendre compte en parcourant le présent rapport, notre société a fait preuve d'une belle vitalité l'an dernier. Malgré l'abondance actuelle de logements, nous estimons possible la continuation de notre activité, puisque tant de sociétés immobilières fraîchement fondées peuvent exister malgré la quantité de logements disponibles.

Nous veillerons toutefois à ne pas suivre l'engouement pour certaines innovations coûteuses, qui faussent le marché du logement et obligent nombre de locataires à occuper des appartements au-dessus de leurs moyens.

Il faut revenir à un peu plus de modestie, et notre société estime que c'est de son devoir de montrer l'exemple. A nos sociétaires de nous dire si cette conception est erronée.

Nous envisagerons toutefois, dans la limite de nos possibilités financières, l'amélioration technique des groupes les plus anciens, si les occupants de ces groupes en manifestent le désir.

L'assemblée générale aura l'occasion de discuter le projet de statuts revisés; nous espérons qu'elle fera siennes les propositions de la commission nommée à cet effet l'an passé, approuvées par le Conseil d'administration.

Nous terminons en remerciant tous ceux qui ont aidé les organes de notre société à accomplir leur travail. La tâche n'est certes pas toujours facile. Ils comptent sur votre appui pour réduire au silence ceux qui, ayant des intérêts opposés aux nôtres, nous suscitent par tous les moyens des difficultés et répandent des critiques malveillantes. L'essor de notre société est la meilleure réponse que nous puissions leur faire !

Au nom du Conseil d'administration:

LE PRÉSIDENT.

Tableau des logements construits par la société

	Année de construct.	Maisons locatives	Maisons familiales	Appart. de 4 chambres	Appart. de 3 chambres	Appart. de 2 chambres	Appart. de 1 chambre	TOTAL des logements	Magasins
Prélaz	1921	11 (dont 8 à 2 famille)	26	18	16	—	—	60	—
Ouchy	1923	6	—	—	18	18	—	36	—
Cour	1925-26	8	—	—	64	—	—	64	—
Fleurettes	1928	3	—	4	12	6	—	22	2
Montolivet	1931-32	6	3	12	34	—	—	49	—
Couchirard	1931-32	10	—		69	49	7	125	2
TOTAUX		44	29	34	213	73	7	356	4
En construction :									
Pré-d'Ouchy	1933	4	—	—	17	32	1	50	—

Compte de Profits et Pertes pour 1932

RECETTES:

Loyers encaissés:		
Prélaz	66,128.65	
Ouchy	34,087.50	
Cour	65,002.50	
Fleurettes	30,739.—	
Trabandan	357.05	
Fontenay	500.—	
Montolivet	68,390.05	
Ouchy, IIme groupe	33.50	
Couchirard	23,435.10	
		Fr. 288,673.35
Intérêts créditeurs		» 2,701.05
Total:		Fr. 291,374.40

DÉPENSES:

Frais généraux et d'administration			Fr. 9,790.10
Frais d'entretien:	Prélaz	9,112.15	
» »	Ouchy	1,754.25	
» »	Cour	2,317.55	
» »	Fleurettes	2,406.85	
» »	Montolivet	809.70	
			Fr. 18,620.90
Eau, électricité			» 12,990.99
Location du terrain de Prélaz			» 3,913.35
Impôts et contributions			» 9,740.15
Intérêts hypothécaires			» 147,002.89
Amortissements			» 46,508.96
Intérêts dus aux parts sociales			» 23,261.95
Bénéfice net de l'exercice			» 19,545.11
Total:			Fr. 291,374.40

Bilan au 31 Décembre 1932

ACTIF:

Immeubles de Prélaz	830,652.89	
» d'Ouchy	416,790.—	
» de Cour	749,385.35	
» des Fleurettes.	413,870.70	
» du Trabandan.	40,000.—	
» de Fontenax	130,084.80	
» de Montolivet.	1,011,271.50	
» Ouchy (2me p)	2,025.35	
		Fr. 3,594,080.59
Compte de contruction	1,467,471.65	
Amortissement extraordinaire par prélèvement sur réserves	50,000.—	
		Fr. 1,417,471.65
Compte mobilier		» 736.—
Avoir en banque		» 54,033.80
Avoir au compte de chèques		» 18,444.55
Loyers non réglés fin 1932		» 2,100.—
Titres		» 2,711.05
Solde en caisse		» 159.35
Total:		Fr. 5,089,736.99

PASSIF:

Capital social versé		Fr. 689,114.80
Fonds de réserve		» 34,091.80
Emprunts hypothécaires		» 4,155,453.19
Loyers payés à l'avance pour 1933.		» 22,819.—
Intérêts dus aux parts sociales		» 23,261.95
Compte d'amortissement: état à fin 1932	113,442.85	
Prélèvement pour immeubles de Couchirard	50,000.—	
		» 63,442.85
Autres réserves et fonds		» 81,715.79
Compte d'ordre		» 292.50
Bénéfice net de l'exercice		» 19,545.11
Total:		Fr. 5,089,736.99

Nos jardins.

Au potager, les premiers semis ont pu être exécutés dans de bonnes conditions; et on peut envisager une bonne réussite.

En avril, on sème les *scorsonères* dans une planche ayant été minée ou labourée profondément. On sème également les pois de deuxième saison, soit les variétés à grains ridés, telles que *P. Sénateur, Gradus, Téléphone.*

Vers la fin du mois, on sème les différentes espèces de choux, soit: *blancs, rouges,* et *de Bruxelles,* et *choux-navets* ou *rutabagas.* Le semis se fait de préférence dans une plate-bande qui ne reçoit pas le soleil le matin, afin d'éviter les attaques de l'altise, petit insecte qui, en mai, ronge les semis de choux.

En terre bien ameublie, on sème des poireaux hâtifs, tels que *P. Dubouchet, Dufour,* etc. Afin de récolter d'une manière successive des légumes pour la salade, on pratique des semis de *laitues pommées* et *romaines.* On pratique des semis à intervalles réguliers toutes les deux à trois semaines environ. Il en est de même des *radis,* car à cette saison ils se creusent très rapidement.

On utilise les endroits ombragés en y semant du *persil,* de la *chicorée amère* ou des *navets.* Au printemps, on séme les navets en très petite quantité, car ils deviennent spongieux en été.

Il est préférable de ne pas semer des épinards au printemps, car ils montent très rapidement à graine. En été, on les remplace par de la *tétragone,* que l'on sème au début d'avril en pot, et que l'on met en pleine terre vers fin mai.

En avril on plante des *laitues pommées* et *romaines,* élevées sous châssis. On plante de même des *choux blancs* hivernés. On met en terre les *choux-fleurs hâtifs* à 60 cm. de distance en tous sens, avec doublage de laitues.

Les *pommes de terre hâtives* se plantent au début d'avril, en terre bien sèche. Dans nos jardins, ce sont les variétés hâtives les plus intéressantes. On aura soin de leur conserver le premier germe et de ne pas couper les semenceaux, ce qui occasionne