Société Coopérative d'Habitation, Genève : rapport du Conseil d'Administration lu à l'assemblé générale du 29 sept. 1933

Objekttyp: **AssociationNews**

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

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

Heft 8

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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

Société Coopérative d'Habitation, Genève.

Rapport du Conseil d'Administration lu à l'Assemblée générale du 29 sept. 1933.

Nous pensions à l'occasion de la clôture du présent exercice, pouvoir vous renseigner d'une manière complète sur la marche de notre entreprise, nos immeubles de Vieusseux ayant subi l'expérience d'une exploitation complète pendant les douze mois venant à échéance le 30 juin 1933.

Répercussion de la crise économique.

Mais nous avions compté sans quelques évènements imprévisibles, qui ont eu surtout leur répercussion à la Cité-Vieusseux. Les locataires de conditions modestes habitant ces immeubles ont été frappés tout particulièrement par l'aggravation de la situation économique et l'augmentation du chômage qui en est résulté. C'est ce qui explique le retard considérable dans le paiement des loyers, sans cependant justifier l'attitude d'un certain nombre de locataires. Ces derniers ont été l'objet de nos interventions nombreuses et si des mesures de rigueur deviennent indispensables, c'est qu'elles seront dues à la négligence, pour ne pas dire à la mauvaise volonté évidente de quelques-uns qui pensent n'avoir contracté aucune obligation à l'égard de la Société Coopérative d'Habitation.

Cette situation alarmante a été examinée avec le Conseil d'Etat, car comme le Département de l'Hygiène s'était réservé le droit du choix des locataires pour la Cité-Vieusseux, l'article 16 du bail à loyer prévoyait que la responsabilité de ces locataires appartenait à l'organe qui les choisissait.

Un nouvel arrangement avec l'Etat.

Afin de coordonner les efforts de l'Etat et de la Société Coopérative d'Habitation en faveur du logement salubre et bon marché à l'intention des gens de conditions modestes, un nouvel arrangement a été conclu.

Le Département de l'Hygiène continue à recevoir les inscriptions pour la Cité-Vieusseux, effectue les enquêtes nécessaires et nous transmet le dossier pour préavis. Car malgré nos prix de location modestes, il est indispensable que nos locataires possèdent les moyens matériels pour faire face à leurs obligations à l'égard de notre Société, à moins que des tiers assument les garanties nécessaires. Notre Société n'est pas une organisation philanthropique, elle a pris des engagements qu'elle veut et doit respecter, ce qui n'est possible qu'en suivant le plan financier élaboré lors de la création de la Cité-Vieusseux.

Les porteurs de parts sociales, de parts d'intérêt et de parts privilégiées ainsi que les locataires des 3 premières étapes, ont consenti à réaliser cette œuvre sociale en faveur de la Cité-Vieusseux, mais ne peuvent aller plus loin, car l'existence même de notre Société serait mise en péril.

Pour ces motifs, nous avons modifié l'article 16 du bail à loyer, pour les nouveaux locataires entrant à Vieusseux, donnant suite au désir exprimé par le Conseil d'Etat. Nous avons toutefois réservé nos droits à l'égard des locataires anciens et reçu l'assurance que le gouvernement cantonal était prêt à donner suite à notre demande légitime.

Consolidation financière.

Pendant cet exercice nous avons également œuvré pour consolider la situation financière de notre Société en intervenant auprès de nos porteurs de parts sociales, afin de les inviter à accepter la transformation de leurs titres en parts d'intérêts. Notre demande a été généralement bien accueillie, puisque 112 parts d'intérêt ont été établies. Nous remercions nos sociétaires pour ce geste qui augmente de Fr. 28.000.— notre capital non dénonçable, et faisons un appel pressant auprès de nos sociétaires afin que l'exemple soit suivi et que de leur côté, ils fassent un effort pour nous procurer de nouveaux souscripteurs, nous permettant de développer encore notre œuvre.

A cette occasion, nous constatons que certains sociétaires ne respectent pas les dispositions statutaires, et ne font pas régulièrement leurs versements sur leurs parts sociales. Nous nous permettons d'insister à nouveau.

Nous avons également réglé le solde de 4 % du montant de leurs mémoires aux architectes et entrepreneurs de la Cité-Vieusseux. La remise de parts privilégiées pour ce montant, autorisée par la modification des statuts le 30 septembre 1932, n'a pas rencontré l'adhésion de la totalité des intéressés. Une demande d'augmentation de l'hypothèque de Fr. 76.000.— en premier rang a été accueillie favorablement par la Caisse d'Epargne du Canton de Genève, et nous tenons à remercier le Conseil d'Administration et la Direction de cet établissement pour la bienveillance et la compréhension témoignées à notre œuvre. Ces nouvelles disponibilités nous ont permis de régler en espèces nos collaborateurs de la Cité-Vieusseux, qui nous ont consenti à cette occasion, un rabais appréciable et pour lequel nous leur exprimons notre reconnaissance. Il nous reste cependant à liquider un certain nombre de litiges concernant la construction des immeubles de Vieusseux.

La Société « Riant Parc » a également voulu nous prouver son intérêt en nous faisant don de 20.000 Fr. de parts privilégiées, nous la prions de croire à notre gratitude.

Le Conseil d'Administration des services industriels nous a consenti un rabais sur le courant électrique de nos services en commun et nous sommes heureux de l'occasion de lui exprimer nos remerciements.

La subvention annuelle de l'Etat.

Les pourparlers au sujet de la subvention annuelle, signalés dans notre dernier rapport se sont également terminés à notre satisfaction. La subvention prévue par la Loi du 12 mai 1929, nous a été reconnue et versée dès le 16 octobre 1931, date de la reconnaissance des travaux de la Cité-

Vieusseux par le Département des Travaux Publics. En nous félicitant de cette décision, nous tenons à remercier le Département des Travaux publics, ainsi que la Caisse hypothécaire pour l'intérêt qu'ils portent à notre Société.

Crèche et service médical.

Grâce à l'initiative de Madame Dr. Debarge, une crèche et un service médical ont été créés à la Cité-Vieusseux. Cette institution vient compléter fort heureusement les besoins des habitants, et nous saisissons l'occasion pour exprimer notre reconnaissance et nos remerciements à Madame Dr. Debarge, à son Comité de Direction et ses dévoués collaborateurs.

Congrès et Bulletin.

Nous ne voudrions pas terminer notre notice sur la Cité-Vieusseux, sans signaler la visite d'environ 200 congressistes le 14 mai 1933, à l'occasion de l'assemblée générale de l'Union suisse pour l'amélioration du logement. Notre entreprise a retenu l'attention du Comité Central et de tous les participants, qui ont tenu à féliciter la Société Coopérative d'Habitation pour l'œuvre réalisée en faveur des locataires de conditions modestes.

Le bulletin « l'Habitation » vous a renseigné sur ce congrès, organisé sous les auspices des sociétés genevoises s'intéressant à l'amélioration du logement. Notre organe nous a grandement facilité la tâche à cette occasion et nous tenons à remercier spécialement son dévoué rédacteur, M. Hœchel.

Direction et Secrétariat.

Indépendamment des nombreuses entrevues, conférences et démarches, le Comité de Direction a tenu 23 séances, il a convoqué le Conseil d'Administration à 3 réunions et l'assemblée générale statutaire a eu lieu le 30 septembre 1932.

Nous avons également dû adapter notre bureau aux nécessités nouvelles afin de suivre toute l'administration, et surtout la situation des locataires, cette tâche absorbante ne pouvant être assumée par les membres du Comité de Direction. A cette intention, nous avons engagé M. Pasche comme secrétaire-comptable dès le 1er janvier 1933, et l'expérience permet d'affirmer que l'organisation du bureau répond aux besoins actuels.

Nos collaborateurs à la Cité-Vieusseux s'acquittent de leurs fonctions avec dévouement en sauvegardant les intérêts de la Société et en facilitant nos locataires, soit par des démarches ou des conseils judicieux; au nom de la Société Coopérative d'Habitation, nous les remercions.

Transformations dans la Colonie d'Aïre.

Le marché du logement devenant plus difficile à Genève, nous avons dû prendre quelques arrangements spéciaux pour la location de nos maisons de 6 pièces et afin de sauvegarder les intérêts de la Société. D'autre part, nous devons constituer certaines réserves afin de pouvoir entreprendre des travaux d'entretien et de réfection extérieurs à nos immeubles les plus anciens.

Les bouilleurs électriques de quelques maisons devant être changés, nous avons adressé un questionnaire aux locataires du chemin des Sports, au sujet du remplacement des bouilleurs électriques par des appareils à gaz; la quasi unanimité de nos sociétaires a opté pour le gaz.

Nous avons donc commencé la pose d'appareils à gaz pour la cuisine et la chambre de bains dans les maisons où le bouilleur électrique était devenu inutilisable.

Des renseignements que nous avons obtenus, il est incontestable que l'emploi du gaz est plus économique. Il ne nous reste plus qu'à recommander aux usagers le plus grand soin aux appareils à gaz, leur manipulation étant plus délicate que celle des appareils électriques.

Nous pensons que pour le prochain exercice, l'abaissement du taux hypothécaire aura déployé son effet pratique, et qu'il sera possible d'envisager un allégement des charges des locataires, tout en sauvegardant les intérêts de l'ensemble.

C'est la même raison qui nous fait accepter la proposition de la Commission de Vérification qui estime qu'il n'est pas possible de distribuer un dividende aux parts d'intérêt et aux parts sociales, pour cet exercice.

Nous ne voudrions pas laisser passer inaperçu le décès d'un de nos amis de la première heure, M. Picot, notaire, qui avec intelligence et dévouement a sauvegardé les intérêts de notre Société. Nous garderons de lui un souvenir reconnaissant.

Genève, le 29 septembre 1933.

Nous faisons suivre ici un résumé des comptes de la Société. Les personnes désirant les comptes détaillés peuvent les obtenir auprès du Bureau de la Société: Cité-Vieusseux, Genève, tél. 28.524.

BILAN AU 30 JUIN 1933

ACTIF			PASSIF		
Disponible	Fr.	69,211.—	Avoir social (parts)	Fr.	545,440.60
Valeurs réalisables	»	126,743.70	Réserves	»	228,613.20
Valeurs immobilisées	»	5,324.706.90	Débiteurs douteux	»	30,000.—
Compte transitoire	»	25,329.50	Exigible à court terme	»	44,273.75
			Consolidation hypothécaire	»	4,606,815.70
			Comptes d'ordre	»	69,058.80
			Pertes et profits (Solde bénéfic.)	»	21,789.05
Total:	Fr.	5,545,991.10	Total:	Fr.	5,545,991.10

1. Compte de rendement

Charges:		Rendement	
Entretien des immeubles	19,097.79	1. *Loyers perçus:*	
Administration	22,494.13	Chemin des Sports, avenue d'Aïre, rue du Contrat-Social, chemin de l'Essor, Vieusseux	317,042.20
Services industriels	19,471.45		
Chauffage, buanderie	56,616.45	2. *Loyers restant dus:*	
Assurances	2,797.65	Chemin des Sports, avenue d'Aïre, rue du Contrat-Social, chemin de l'Essor, Vieusseux	99,853.45
Contributions	1,389.45		
Intérêts hypothécaires	171,224.95		
Total des charges:	293,091.87		
Avances au 30 juin 1933	4,058.80		
	335,094.17		
Excédents actifs	81,801.48		
	416,895.65		416,895.65

2. Compte d'Exploitation

Doit			Avoir	
1. Amortissement comptes débiteurs perdus ou douteux:			Produit du compte de rendement	Fr. 81,801.48
a) Vallotton	2,037.93		*Subvention de l'Etat*:	
b) Locataires	30,000.—	Fr. 32,037.93	Solde après payement des intérêts à la Caisse Hypothécaire	» 37,025.50
2. Provisions pour charges afférentes à l'exercice 1932-1933:				Fr. 118,826.98
a) Ent. des immeub.	20,000.—			
b) Litiges	20,000.—			
c) Comp. d'a. Vieus.	25.000,—	Fr. 65,000.—		
3. Solde bénéficiaire		» 21,789.05		
		Fr. 118,826.98		

3. Compte de profits et pertes

	Avoir
Solde bénéficiaire d'exploitation à disposition de l'assemblée	Fr. 21,789.05

Rectification.

Dans l'article intitulé « A propos de la baisse des loyers » reproduit à la page 49 et 50, nº de juillet-août 1933, nos lecteurs voudront bien noter les rectifications suivantes:

Page 49, troisième ligne, deuxième colonne ½ % au lieu de 1 ½ %.

Page 50, troisième ligne, deuxième colonne, Fr. 11,480.— au lieu de Fr. 13,480.—.

Communiqués. Location.

Société Coopérative d'habitation, Genève. Tél. 28.524

Chemin des Sports, 59. 4 pièces Frs. 1.085.—
Avenue d'Aïre, 100. 4 pièces Frs. 905.90
Chemin de l'Essor, 4. 4 pièces Frs. 1.084.80
Chemin de l'Essor, 4. 4 pièces Frs. 1.085.40

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

A louer de suite ou pour date à convenir :

A MONTOLIVET.

1 appartement de 3 chambres, chauffrage central général, eau chaude sur l'évier. Loyer fr. 1320.— plus fr. 150.— de chauffage.

1 dit, chauffage central d'étage, eau chaude, chambre à resserrer, Loyer fr. 1380.—

Pour visiter, s'adresser à Mme Volet, Montolivet B, Rez et, pour traiter, au bureau St-Laurent 20, de 10-12 et 16-17 heures.

(Voir page suivante)