

Nouvelles des Sociétés

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 2

PDF erstellt am: **10.08.2024**

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.

Nouvelles des Sociétés.

Association Coopérative Immobilière „La Maison Ouvrière“

Rapport présenté à l'Assemblée générale du 17 décembre 1930.

Mesdames et Messieurs,

Le 21 septembre 1929, vous avez visité le groupe des nouveaux immeubles à la Borde qui comprennent 24 appartements et vous avez pu vous rendre compte que les locataires bénéficient de très jolis appartements de 2, 3 ou 4 pièces, qui sont loués à des conditions exceptionnelles soit à raison de 540 fr. pour 2 pièces, 600 fr. pour 3 pièces et 650 fr. pour 4 pièces.

Suivant une convention passée entre la Commune de Lausanne et notre association, nous sommes dans l'obligation de louer ces appartements à des familles avec un grand nombre d'enfants, tout en tenant compte que celles-ci n'avaient pas un produit du travail supérieur à 3500 fr. par an.

Nous vous rappelons que nous avons cherché à louer ces appartements à des familles qui occupaient des appartements reconnus antihygiéniques.

En remplissant ces différentes conditions, il était à craindre que les locataires auraient de la peine à payer leurs loyers puisqu'ils sont tous dans une situation financière très précaire. En effet, nous avons eu parfois beaucoup de peine à encaisser les loyers et nous avons estimé que, vu le caractère de notre association, il fallait tenir compte des circonstances spéciales souvent momentanées, dans lesquelles se débattent les locataires et qui ne leur permettent malheureusement pas de payer leurs loyers. Toutefois dans certains cas, après un examen minutieux de la situation financière des locataires, nous avons dû admettre qu'il n'y avait pas réellement impossibilité pour ceux-ci de faire face à leurs engagements, mais qu'il y avait simplement mauvaise volonté, estimant que notre œuvre pouvait abriter des locataires sans que ceux-ci fassent un effort pour payer leurs loyers.

Nous estimons que dans ces conditions-là, nous devons nous montrer très fermes et qu'il est alors préférable de résilier un bail même en subissant une perte, plutôt que de rester dupe d'un état d'esprit qui est contraire au but que nous poursuivons.

Suivant le désir exprimé par les locataires des immeubles de Bellevaux, nous avons installé l'éclairage électrique dans toutes les cages d'escaliers de ces immeubles.

M^{lle} Emma Secrétan qui faisait partie de notre conseil d'administration nous a rendu d'immenses services par l'intérêt qu'elle portait à notre œuvre. Elle est malheureusement décédée et nous tenons ici à lui rendre un véritable hommage pour le dévouement avec lequel elle s'occupait de nos locataires. Elles s'intéressait tout spécialement de l'état de santé de ces familles; elle était toujours prête à rendre service et c'est avec une réelle discrétion qu'elle s'occupait de tous ces enfants. Plus d'une fois, elle est intervenue pour donner des conseils judicieux aux parents.

Elle a fait de nombreuses démarches auprès des Communes pour obtenir des subsides et faisait le nécessaire pour placer les enfants malades soit aux colonies de vacances, soit dans des préventoriums dès que le besoin s'en faisait sentir. Nous garderons tous un souvenir ému et reconnaissant de cette collaboratrice qui trop tôt hélas, nous a quittés.

Nous avons pensé bien faire en demandant à M^{lle} Carev qui est garde-malade, de bien vouloir succéder à M^{lle} Secrétan et nous sommes persuadés qu'elle saura aussi se faire apprécier de nos locataires, car dans des milieux différents, elle soigne des malades avec un dévouement complet. Nous vous proposons donc de nommer M^{lle} Carev comme membre du Conseil d'administration en remplacement de M^{lle} Secrétan.

Notre Conseil d'administration estime que l'œuvre qu'il a entreprise doit continuer à se développer en tenant compte des possibilités financières dont nous disposons. Après avoir construit deux nouveaux bâtiments à la Borde qui contiennent 24 appartements, nous envi-

sageons la construction d'un troisième immeuble qui contiendrait 18 appartements de 2 pièces. La Commune nous a déjà cédé à titre gracieux le terrain nécessaire pour cette construction. De plus, en date du 4 juillet 1928, le Conseil communal a décidé en principe de continuer à faire des prêts hypothécaires en deuxième rang pour la construction de maisons ouvrières pour les trois sociétés qui ont déjà construit des immeubles en 1928 et 1929.

Il existe actuellement une commission dite des logements, nommée par la Municipalité de Lausanne, qui est chargée d'étudier de quelle façon on peut d'une part, démolir des maisons antihygiéniques et d'autre part, reconstruire des maisons ouvrières et ceci suivant un programme d'ensemble pour toute la ville de Lausanne. Cette commission a préavisé en faveur de la construction de nouvelles maisons et les études que nous avons présentées pour le troisième bâtiment à la Borde ont fait l'objet d'un préavis favorable.

Nous pouvons donc partir de l'idée qu'à brève échéance la Municipalité présentera un préavis au Conseil communal qui sera, espérons-le, ratifié par celui-ci.

Après avoir fait une enquête auprès de dispensaires et de différentes œuvres sociales, nous avons acquis la certitude qu'il est urgent de construire maintenant des appartements de 2 pièces et cuisine plutôt que des appartements de 3 et 4 pièces, car c'est impossible de trouver aujourd'hui des appartements hygiéniques de 2 pièces pour un loyer de 540 fr. par an.

C'est en tenant compte de ces désirs, que le nouveau bâtiment que nous vous proposons d'édifier contiendrait 18 appartements de 2 pièces.

Le plan financier pour la construction de ce nouveau bâtiment s'établirait comme suit:

Coût de construction.

Terrain cédé à titre gracieux par la Commune de Lausanne	—
Bâtiment 4420 m ³ à fr. 40.—	176,000.—
Travaux extérieurs, intérêts en cours de construction, amenée eau, gaz, électricité et divers	14,000.—
	<hr/>
	190,000.—

Capitaux investis.

Hypothèque en premier rang 55 % de Fr. 190,000.—	104,500.—
Hypothèque en second rang Commune de Lausanne 40 % de Fr. 190,000.—	76,000.—
Part de l'Association Coopérative Immobilière « La Maison Ouvrière » 5 % de Fr. 190,000.—	9,500.—
	<hr/>
	190,000.—

Revenu locatif.

18 appartements de 2 pièces avec chambres de bains à Fr. 45.— par mois, soit Fr. 540.— l'an	9,720.—
---	---------

Charges.

Hypothèque en premier rang Fr. 104,500.— à 5 %	5,225.—
Hypothèque en second rang Fr. 76,000.— à 2 %	1,520.—
Hypothèque en second rang Fr. 76,000.— amortissement 1/2 %	380.—
Capital engagé par la société Fr. 9,500.— à 4 %	380.—
Impôts, eau, entretien et amortissement	2,215.—

Sommes égales: 9,720.—

Nous estimons que ce plan financier ne présente aucun danger pour les finances de notre association, car le capital de 9,500 fr. doit rapporter un intérêt de 4 %, maximum qui peut être versé aux actionnaires. De plus, le poste de 2,215 fr. prévu pour impôts, eau, entretien et amortissement, est suffisamment élevé pour faire face à ces dépenses.

Situation financière de la Société.

D'année en année, nous avons le plaisir de constater que l'état de nos finances est satisfaisant.

L'exercice écoulé de 1929 boucle par un bénéfice de 16,482 fr. 24, tandis que l'exercice de 1928 bouclait par un actif de 20,007 fr. 30.

A première vue on pourrait croire que la situation de notre Société a été moins bonne durant l'année 1929 que durant l'année 1928. Cette différence s'explique du fait que les intérêts des comptes de construction des nouveaux immeubles de la Borde ont grevé le compte d'exploitation et par là même ne figurent pas dans le compte de construction.

Le 31 décembre 1928, l'hypothèque en premier rang sur les immeubles de Bellevaux se montait à 132,512 fr. 90 cent.; elle a été réduite au 31 décembre 1929 à 130,311 fr. 36.

L'hypothèque en troisième rang, en faveur de la Commune de Lausanne sur les immeubles du Pré d'Ouchy a été amortie de 1,500 fr. Elle se montait à 103,000 fr. le 31 décembre 1929.

Le fonds de réserve était au 31 décembre 1928 de 61,441 fr. 30, et celui-ci s'élevait à 76,208 fr. 50 le 31 décembre 1929.

Nos disponibilités financières nous permettront d'amortir de 20,000 fr. l'hypothèque en premier rang de 190,000 fr. sur les immeubles de la Borde.

Le bilan arrêté au 31 décembre 1929 présente un actif de 16,482 fr. 24, que nous vous proposons de répartir comme suit:

1. Attribuer un dividende statutaire de 4 % sur le capital-actions de Fr. 145,335.— soit	5,813.—
2. Verser Fr. 3,000.— en réserve pour paiement en 1930 de la réfection d'une route à l'ouest des immeubles du Pré d'Ouchy	3,000.—
3. Prélever pour les travaux de réparations aux immeubles du Pré d'Ouchy	1,000.—
4. Prélever pour les travaux de réparations aux immeubles de la Borde	1,000.—
5. Prélever pour les travaux de réparations aux immeubles de Bellevaux	1,000.—
6. Attribuer le solde, soit Fr. 4,669.24, au fonds de réserve	4,669.24
	16,482.24

Dans le but de pouvoir passer à la construction d'un troisième immeuble à la Borde, nous vous demandons Mesdames et Messieurs, de voter les résolutions suivantes:

1. De passer une convention entre la Commune de Lausanne et notre Association analogue à celle qui a déjà été passée lors de la construction des deux premiers immeubles à la Borde.

2. D'autoriser le Conseil d'administration de contracter un emprunt en premier rang jusqu'à concurrence de 55 % du coût de construction du troisième immeuble sur le terrain cédé par la Commune de Lausanne en bordure de l'avenue de la Borde, et d'accorder à la Commune de Lausanne une hypothèque en second rang jusqu'à concurrence de 45 % du coût de construction de cet immeuble.

3. D'autoriser le Conseil d'administration de demander l'ouverture d'un compte de construction garanti par une hypothèque sur l'immeuble à construire.

4. D'autoriser la Commission technique à adjuger tous les travaux aux entrepreneurs pour cette construction.

Lausanne, le 28 novembre 1930.

Le Président: R. BONNARD, arch.

Rapport annuel de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement. (Suite)

Est-ce qu'il faut, en présence de ces faits caractéristiques d'une situation nouvelle, modifier l'orientation donnée, au début, à l'activité de notre section?

Le Comité a tenu une séance avec les représentants des principales sociétés coopératives membres de la section et de la Société pour l'Amélioration du Logement de Genève. On a envisagé la situation actuelle de notre société et les tendances auxquelles il y a lieu qu'elle cède dans son action. Il est certain que cette action a perdu d'étendue. Les questions d'ordre technique: essais de matériaux, standardisation d'éléments de construction ont été relégués au second plan, parce que le coût de la construction a diminué et a rendu moins nécessaire la recherche d'économie sur ce point. Le problème financier a changé d'aspect, bien qu'il reste d'importance primordiale, avec la suppression des subventions extraordinaires des cantons, et des communes destinées à combattre la crise du logement. Maintenant, la solution financière dépend de concours privés et doit être résolue pour chaque entreprise, en particulier.

La gérance du fonds de roulement de la Confédération, auquel il a été fait largement et fréquemment appel en Suisse allemande, a absorbé beaucoup de temps, au cours des séances du Comité central, et a empêché trop souvent, peut-être, celui-ci de se consacrer à d'autres objets.

La propagande en faveur des Sociétés coopératives d'habitation n'a jamais été abandonnée cependant.

M. Freymond a terminé son exposé en soumettant à libre discussion la question du programme de base et de l'orientation à donner à l'activité de la Section, le Comité en charge ne voulant en aucune manière faire obstacle aux tendances qui pourraient se faire jour au sein de la section.

La discussion qui a suivi a été des plus nourries. Elle a permis de constater, qu'en Suisse romande, les pouvoirs publics ne s'intéressaient guère au problème de l'habitation, envisagé dans son ensemble et dans ce qu'il a de permanent. Les gouvernements cantonaux, sauf à Genève, laissent en général aux communes le soin de pourvoir aux besoins de la population pour les logements. Les communes elles-mêmes se bornent, le plus souvent à intervenir sous la pression d'une nécessité urgente et travaillent isolément à la solution de cas spéciaux n'intéressant qu'une petite partie de la population dont les ressources sont insuffisantes pour payer les logements offerts par l'industrie privée.

On a déploré aussi le peu d'appui, non seulement matériel mais moral, que trouve, auprès du public, la Section romande USAL qui est seule à défendre la cause du logement, en Suisse romande, en envisageant du point de vue le plus général et désintéressé. Le fait qu'un rapprochement se soit fait entre l'USAL et les Sociétés coopératives d'habitation, qui ont besoin d'un lien et d'une orientation commune, n'a rien que de très naturel.

L'avis unanime a été que notre société ne devait pas renoncer à sa mission qui est de concentrer toutes les capacités, les ressources et les forces qui peuvent concourir à l'amélioration du logement, sur un point ou un autre, notamment les sociétés coopératives, elle était à même de les servir toutes.

L'assemblée, consciente de la lourde tâche assumée bénévolement par le Comité, dont les membres exercent tous des professions absorbantes, a décidé d'adjoindre à celui-ci deux membres: un délégué des sociétés coopératives d'habitation et un délégué du Cartel romand d'Hygiène sociale et morale. Tout en resserrant le lien qui doit unir l'USAL aux coopératives, cette décision

a montré que notre Section devait aussi associer à son action les groupements qui, par leur influence morale, ou par l'objet de leurs études ou de leur travail, font concevoir l'amélioration du logement comme une condition essentielle de l'amélioration de la vie humaine à tous points de vue.

Enfin, une résolution invitant le Comité à adresser un rapport aux autorités cantonales et communales pour solliciter leur appui, motiver l'action exercée par l'USAL et indiquer le rôle utile qu'elle pourrait jouer en relation avec les pouvoirs publics a été votée à l'unanimité.

Les opérations statutaires ont consisté dans la présentation des comptes de l'année 1929 par M. F. Ribi, trésorier. Le compte de profits et pertes indique, aux recettes: fr. 1396.75 et aux dépenses: fr. 1459.50, accusant un déficit de fr. 62.75. Le bilan boucle par un solde actif de fr. 3770.08 représentant l'avoir de la société à fin 1929. Cet avoir était de 3832.83 à fin 1928. Il a donc diminué de fr. 62.75.

Mais comme l'ont fait ressortir les vérificateurs des comptes, dans leur rapport présenté par M. E. Bovey, caissier de la Société coopérative d'Habitation de Lausanne: « la fortune de la société, indiquée dans le rapport de 1928, est de fr. 405.— supérieure à la réalité cette somme représente le montant des cotisations dues au Comité central à fin 1928, mais qui ne lui a été payé qu'en 1929. De ce fait, l'exercice boucle avec un déficit de fr. 62.75, fait qui ne se représentera vraisemblablement pas à l'avenir ».

Sur la proposition des vérificateurs, l'assemblée a voté des remerciements à M. F. Ribi, pour l'excellente tenue de ses comptes et lui a donné décharge de son mandat, ainsi qu'au Comité pour sa gestion.

Les délégués de la Société coopérative d'Habitation de Genève ont invité le Comité à fixer le lieu de la prochaine assemblée générale, en 1931, à Genève. Cette invitation a trouvé le meilleur accueil.

On sait que la Société coopérative d'Habitation de Genève construit actuellement, sous le nom de Cité Vieusseux un groupement d'ensemble comprenant 35 bâtiments locatifs avec un total de 231 logements. Cette entreprise bénéficie de l'appui de l'Etat de Genève par l'intermédiaire de ses institutions financières officielles: La Caisse d'Épargne et la Caisse Hypothécaire accordant la 1^{re} et la 2^{me} hypothèque pour un montant le 83,35 % du coût total de l'opération. Les appartements sont réservés à des personnes dont le revenu ne dépasse pas fr. 2000 à 4200.— Les loyers vont de fr. 560.— à 950.—, l'Etat accordant annuellement une subvention qui a permis de les fixer à prix réduits.

Une visite à la Cité Vieusseux promet d'être des plus instructives.

La Société Coopérative d'Habitation de Lausanne poursuit son activité constructive de façon réjouissante.

Après le groupe des Fleurettes, au Chemin du Mont Tendre, elle a mis en chantier, par ses propres moyens le Groupe de Montolivet, comprenant 4 maisons locatives avec 30 logements et 3 maisons familiales achevées aujourd'hui. Elle a entrepris récemment la construction de 2 maisons locatives avec 16 appartements. Il s'agit de logements spacieux et soignés, de 3 et 4 pièces comportant tout le confort moderne, y compris le chauffage central, et qui sont destinés aux membres de la Société qui peuvent payer des loyers allant de fr. 1260 à 1800 fr.

La Fondation du Logement Ouvrier, les Sociétés de la Maison ouvrière et de la Maison familiale, toutes à Lausanne, comptent entreprendre, sous peu, la construction de nouveaux logements pour les familles nombreuses et nécessiteuses. La Commune de Lausanne leur assure son appui, consistant en la cession gratuite de terrains et des prêts hypothécaires en second rang à taux réduit.

A Ste-Croix (Vaud), la Société Coopérative l'Abeille construit aussi des logements dont la population ouvrière de la localité a toujours besoin.

Toutes ces Sociétés sont membres de la Section romande. Nous souhaitons qu'il s'en constitue beaucoup d'autres en Suisse romande.

Nous ne pouvons relater, dans ce rapport, tout ce qui est entré dans le champ de l'activité de la Section romande USAL. Il suffit que l'on se rende compte que ce champ est vaste et qu'il y a toujours lieu de faire appel à de nouveaux concours pour y accomplir œuvre valable et durable. Que nos membres songent qu'ils sont la seule force sur laquelle puisse s'appuyer la Comité et qu'ils veuillent bien contribuer à nous assurer de nouvelles adhésions.

Nous leur demandons, avant tout, de nous rester fidèles et ceci tout particulièrement aux administrations cantonales, aux communes, aux sociétés et aux entreprises industrielles qui ont bien voulu, jusqu'à ce jour, s'associer à notre œuvre.

Le Comité.

Comité de la Section romande. — Bureau: Président: M. A. Freymond, Directeur de l'Assurance mutuelle vaudoise, Lausanne; Secrétaire: M. F. Gilliard, architecte, Lausanne; Trésorier: M. E. Ribi, Président de la Fondation du Logement Ouvrier, Lausanne.

Adjoint au Bureau: M. le Dr. Veillard, délégué au Cartel romand d'Hygiène sociale et morale, Lausanne; M. M. Weiss, Président de la Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

Membres: M. Edm. Latelin, architecte cantonal, Fribourg; M. A. Hœchel, architecte, Genève; M. R. Chapallaz, architecte, La Chaux-de-Fonds; M. Buèche, architecte, St. Imier.

Secrétariat de la Section romande USAL, rue de Bourg, 28 Lausanne.

NOTE DE LA RÉDACTION. — Il est rappelé aux personnes faisant partie de plusieurs sociétés, (l'U. S. A. L. ou Sociétés Coopératives) qu'elles ont droit à un abonnement par Société. Nous les prions donc de ne pas refuser les numéros de l'Habitation qu'elles reçoivent en plusieurs exemplaires.