

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 3

PDF erstellt am: **09.08.2024**

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.

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

La Société Coopérative d'Habitation de Lausanne fête, cette année, le 10^{me} anniversaire de sa fondation. Elle publie, à cette occasion, une brochure, fort bien présentée, qui contient, en plus du rapport annuel, une intéressante notice historique retraçant les étapes du développement très rapide de la Société, qui en est à sa cinquième entreprise de construction. Des vues des différents groupes d'habitations réalisés depuis 1921, viennent illustrer agréablement un texte très nourri de faits et accompagné de statistiques des plus suggestives.

Nous sommes certains d'intéresser nos lecteurs en publiant des extraits de cette brochure et, en particulier, quelques clichés mis obligeamment à notre disposition par le Comité.

La Section romande de l'U.S.A.L., qui a contribué à la fondation de la Société coopérative d'Habitation de Lausanne, a été heureuse de voir se réaliser en celle-ci un de ses principaux buts, et elle a lieu d'en féliciter tout particulièrement le Comité de Direction qui fut à la brèche dès la première heure. Il faut avoir vu ce comité à l'œuvre et savoir comment il a dû travailler, en lutte avec une opinion publique trop indifférente et souvent hostile à l'idée de la coopération, pour se rendre compte de la valeur des résultats acquis. Nous souhaitons que la Société coopérative d'Habitation de Lausanne continue à étendre le champ de son activité et manifeste de plus en plus dans ses réalisations la justesse et la vitalité des principes de coopération qui la guident.

* * *

L'envergure du présent détail et certains détails donnés dans les chapitres précédents nous dispensent de nous étendre trop longuement sur notre activité durant l'année écoulée.

Rapport sur l'exercice 1930.

Disons pour commencer que depuis notre fondation, l'année 1930 a été, de beaucoup, la plus chargée de travail pour les organes de la Société. Le Comité de direction a tenu 41 séances, parfois fort longues, et le Conseil d'administration s'est réuni 9 fois. La fréquentation des séances du Conseil a été bonne, quoique elle eût pu être meilleure encore, à notre avis. L'importance des questions traitées nécessite la présence de tous les membres.

Nous saisissons l'occasion pour remercier une fois de plus nos dévoués architectes pour leur collaboration et l'amabilité avec laquelle ils ont mis leurs locaux à notre disposition pour nos séances de Comité de direction.

Cette activité intense s'explique par la mise en chantier presque simultanée de 3 groupes de bâtiments à Montolivet, et par l'étude, fort longue, du projet de logements bon marché à Prélaz.

D'autre part, les nouvelles lois d'impôt cantonales nous ont vivement préoccupés, et les perspectives qu'elles offrent n'ont rien d'égayant pour nos finances. Nous aurons l'occasion de nous en occuper cette année, et défendrons résolument notre œuvre, que les autorités cantonales persistent à nous considérer comme une simple entreprise lucrative parce que nos finances sont prospères. Disons en passant que si ces lois nous sont appliquées intégralement, notre chiffre d'impôts augmenterait de 7 à 8000 fr., restreignant d'autant la dotation de nos fonds de réserve et — partant — notre activité qui en dépend. Une hausse de certains loyers risquerait même fatalement de s'ensuivre.

Encore une difficulté de plus à ajouter à toutes celles qui nous ont si libéralement été octroyées depuis le début!

Le secrétariat a reçu et expédié 950 correspondances, plus 1189 circulaires et convocations.

La liste des sociétaires a été soumise à une minutieuse vérification. Le nombre de ceux-ci s'élève à fin

1930 à 1070, en tenant compte des démissions, départs et remboursement de parts échues. Le nombre des parts souscrites a passé par contre de 1885 à 2012, chiffre certes imposant, mais dont le capital est entièrement investit dans les immeubles.

Si notre Société avait bénéficié des facilités dont jouissent les coopératives d'habitation en Suisse allemande, c'est-à-dire de n'engager que du 6 à 10 % de capital social, nous aurions pu, avec un capital pareil, mettre au moins 150 à 200 logements de plus sur le marché. En regard du chiffre de la population, le nombre de nos membres est encore modeste quand on pense qu'à Zurich une coopérative d'habitation en compte à elle seule 11.000! Sur ce point-là encore nous avons été peu favorisés. C'est dire que le concours de tous nos sociétaires, ainsi que leur fidélité, nous sont indispensables aujourd'hui comme précédemment et que nous sommes toujours obligés d'appliquer avec fermeté le délai de remboursement statutaire aux membres démissionnaires. Nous sommes heureux de recevoir, par contre, de temps à autre, des adhésions spontanées et désintéressées, voire même des nouvelles souscriptions de parts de sociétaires, témoignant ainsi de leur attachement à notre œuvre.

Nous avons eu, dans le courant de l'année, 24 mutations parmi nos locataires, soit le 8 % de la totalité des logements, se répartissant ainsi: 15 à Cour, 3 à Ouchy, 4 à Prélaz et 2 aux Fleurettes. Chose rare, aucun litige entre locataires n'est à signaler. Nous avons été dans l'obligation de congédier 2 locataires de Cour dont la façon de se comporter vis-à-vis des organes de la Société, malgré plusieurs tentatives conciliantes, n'était plus tolérable. Heureusement que des cas de ce genre sont rares.

Tous les logements de Montolivet non retenus par les sociétaires ont été loués bien avant la date de terminaison des travaux, ce qui montre l'intérêt que présente ce quartier au point de vue locatif. Nous voudrions toutefois que nos membres montrent un peu plus d'empressement à occuper les logements que notre Société construit, au lieu de laisser le public les apprécier à leur place.

Il y a encore quelques logements de 3 et 4 chambres (ces derniers avec chambre de bonne), avec chauffage central général, disponibles pour le 24 juin, à Montolivet. Nous prions les sociétaires que cela intéresse de les retenir immédiatement. Passé le 15 mars, nous les mettrons en location dans le public.

Au chapitre des Finances, nous pouvons enregistrer, une fois de plus, un résultat satisfaisant. L'exercice boucle par un bénéfice net de 18.214 fr. 93, que nous vous proposons de répartir comme suit: 1820 fr., soit le 10 % statutaire, au Fonds de réserve; 230 fr. 45 au compte mobilier; 14.000 fr. au Fonds d'entretien, et le solde, soit 2164 fr. 48, à la réserve spéciale.

Le capital social versé s'élève à 570,313 fr. 85, en augmentation de 35,649 fr. sur 1929.

L'augmentation du chiffre des dépenses d'entretien se justifie par plusieurs améliorations apportées à différents groupes cette année. Celui d'Ouchy a été entièrement remis à neuf à l'extérieur. La peinture des volets de Prélaz, commencée en 1929, a été terminée. Nous avons installé à Cour des essoreuses dans chaque maison et comptons le faire les prochaines années à Prélaz et Ouchy. Nous avons fait construire des balcons dans deux des immeubles de Prélaz, moyennant une légère augmentation de loyers. Cette innovation est très appréciée par ceux qui en sont les heureux bénéficiaires, et ne gêne rien à l'aspect des immeubles qui en sont dotés.

Pour récompenser la fidélité des locataires occupant depuis dix ans leur logement à Prélaz, nous en envisageons la remise en état dans le courant de cette an-

née. Nous espérons qu'ils auront à cœur de l'entretenir minutieusement, récompensant ainsi la sollicitude que leur témoigne notre Société à cette occasion.

Nous proposons également, comme nous le disons au chapitre consacré à Montolivet, d'attribuer à la première période de construction un subsidie autonome de 35.000 fr. pris sur le Fonds d'entretien.

Nous avons décidé d'installer, à titre d'essai, le chauffage central au mazout dans les 2 immeubles en construction à Montolivet. Ce système est plus économique et plus rationnel que le chauffage par appartement. Nous attendons avec intérêt le résultat de cette innovation dans nos immeubles.

Nous avons indiqué, sous le titre « Programme d'avenir », les projets actuellement à l'étude. Nous n'abandonnons pas pour cela l'idée de construire prochainement des logements soignés, genre Fleurettes et Montolivet, dans le quartier de l'Ouest, où on nous en demande. Nous avons déjà entamé des pourparlers à ce sujet, mais nous attendons en tout cas d'avoir exé-

cuté le projet de logements bon marché avant de passer à la réalisation d'un autre groupe.

Il est certain, d'autre part, que la construction de logements soignés et confortables est passablement active, et que nous tenons à compter sur une location assurée avant de passer à l'exécution d'un nouveau groupe de ce genre.

La besogne ne manque certes pas; elle est même si abondante que la question d'une nouvelle organisation de la Société se pose plus brûlante que jamais. Nous l'étudions activement, et il est fort probable que ce problème devra se résoudre avant qu'il soit longtemps. Votre Comité se mettra en rapport avec des sociétés similaires importantes, afin d'en étudier l'organisation. Il y aura là certainement des enseignements à tirer et des méthodes intéressantes à introduire, cas échéant, chez nous.

M. WEISS, président.

Lausanne, janvier 1931.

Compte de Profits et Pertes 1930.

RECETTES:	
Loyers encaissés:	
Prélaz	65,247.90
Ouchy	34,035.—
Cour	66,000.—
Fleurettes	30,431.—
Montolivet	21,387.40
Trabandan	300.—
	Fr. 217,401.30
Intérêts créditeurs	» 344.80
	Total: Fr. 217,746.10

DÉPENSES:	
Frais d'administration	Fr. 5,075.99
Frais d'entretien: Prélaz	» 4,591.05
» Ouchy	» 1,136.50
» Cour	» 4,760.70
» Fleurettes	» 1,836.65
» Montolivet	» 74.80
Frais de gérance et de surveillance	» 3,100.—
Eau, électricité, voirie	» 10,659.23
Location du terrain de Prélaz	» 3,883.10
Impôts et contributions	» 8,216.65
Intérêts hypothécaires	» 101,807.99
Amortissements	» 33,417.06
Intérêts dus aux parts sociales	» 20,971.45
Bénéfice net de l'exercice	» 18,214.93
	Total: Fr. 217,746.10

Bilan au 31 décembre 1930.

ACTIF:	
Immeubles de Prélaz	Fr. 837,899.25
» d'Ouchy	» 423,190.—
» de Cour	» 754,785.90
» des Fleurettes	» 415,120.70
» du Trabandan	» 40,000.—
Compte de constructions de Montolivet	722,776.40
Amortissements par prélèvements sur réserves.	35,000.—
	687,776.40
Compte mobilier	» 687,776.40
Compte mobilier	» 231.45
Avoir en banque	» 17,086.60
Avoir au compte de chèques	» 9,891.49
Loyers non réglés à fin 1930	» 1,672.—
Titres	» 2,711.05
Solde en caisse	» 55.95
	Total: Fr. 3,191,020.79

PASSIF:	
Capital social versé	Fr. 570,313.85
Fonds de réserve	» 26,481.80
Emprunts hypothécaires	» 2,266,392.—
Compte de crédit	» 150,951.70
Loyers payés à l'avance pour 1931	» 14,746.—
Intérêts dus aux parts sociales	» 20,971.45
Compte d'amortissement	» 64,231.35
Autres réserves et fonds:	
Etat à fin 1930	93,717.71
Prélèvement pour immeubles Montolivet	35,000.—
	» 58,717.71
Bénéfice net de l'exercice	» 18,214.93
	Total: Fr. 3,191,020.79

Plan financier total.

RECETTES:	
Loyers Prélaz	Fr. 65,916.—
» Ouchy	» 34,290.—
» Cour	» 66,060.—
» Fleurettes	» 30,480.—
» Montolivet	» 49,380.—
» Trabandan (terrain)	» 400.—
	Total: Fr. 246,526.—

DÉPENSES:	
Intérêts hypothécaires	Fr. 138,215.—
Location terrain Prélaz	» 3,906.—
Impôts et assurances	» 8,000.—
Eau, électricité, voirie	» 14,500.—
Gérance et entretien	» 30,000.—
Amortissements	» 12,256.—
Frais généraux	» 5,000.—
Intérêts des parts sociales	» 25,630.—
Fonds de réserve	» 9,019.—
	Total: Fr. 246,526.—

Progression annuelle du capital social et des réserves.

A la fin de l'année	Nombre de membres	Nombre de parts souscrites	Capital social versé	Réserves (y compris Fonds d'amortissement)
1921	689	803	115,308	3,480
1922	692	811	167,906	15,651
1923	893	1217	280,073	26,020
1924	897	1289	322,358	43,910
1925	1000	1500	382,518	60,134
1926	1045	1704	449,183	84,819
1927	1041	1711	474,942	121,112
1928	1051	1766	494,279	120,965 *
1929	1085	1885	534,665	160,009
1930	1070	2012	570,314	167,645 *

* Diminution par subvention autonome.

Tableau des logements construits par la société (au 30 juin 1931)

	Maisons locatives	Maisons familiai.	Appart. de 4 ch.	Appart. de 3 ch.	Appart. de 2 ch.	Magasins	TOTAL
Prélaz (1921)	11	26	18	16	—	—	60
(dont 8 à 2 fam.)							
Ouchy (1923)	6	—	—	18	18	—	36
Cour (1926)	8	—	—	64	—	—	64
Fleurettes (1928)	3	—	4	12	6	2	22
Montolivet	6	3	12	34	—	—	49
Totaux:	34	29	34	144	24	2	231

Coût de construction et état des hypothèques des différents groupes

Groupe	Coût de construction brut		Terrain	Subsides à fonds perdus	Coût de construction net (terrain compris)		Hypothèque 1 ^{er} rang		Hypothèque 2 ^{me} rang		Capital social investi	En % du coût net
	Fr.	en location			Fr.	Fr.	Fr.	Taux d'intérêt en %	Fr.	Taux d'intérêt en %		
Prélaz . . .	1,230,278.—			357,612.—	872,666.—	423,800.— (C. F. V.)	5	231,600.— Etat de Vaud et Confédér.	4	217,266.—	25	
Ouchy . . .	471,557.—	33,000.—		58,682.—	445,875.—	320,000.— (La Patria)	5	50,000.— (S. L. P. V.)	5	75,875.—	17	
Cour	814,895.—	53,214.—		102,500.—	765,609.—	200,000.— (S.A.V. Bâle)	5	130,000.— Caisse de pensions C. F. F.	5	125,609.—	16,5	
						190,000.— (Prévoyance Populaire)	5					
						120,000.— (Caisse féd.)	4 3/4					
Fleurettes .	429,400.—	27,000.—		41,000.— (autonome)	415,400.—	171,000.— (Caisse féd.)	4 3/4	60,000.— Caisse d'assurance S. E. V.	5	112,400.—	27	
						72,000.— (La «Suisse»)	5					
Montolivet. (1^{re} période)	652,000.—*	58,415.—		35,000.— (autonome)	675,415.—*	60,000.— Caisse centr. S.Z.P.V.)	5	160,000.—* Caisse de pensions C. F. F.	5	94,415.—*	14	
						288,000.— (La Neuchâtoise)	5					
						73,000.— (S.A.V. Bâle)	4 3/4					
Trabandan.	—	40,000.—		—	40,000.—	25,000.— (du vendeur)	5	—	—	15,000.—	—	
Totaux . . .					3,214,965.—	1,942,880.—	—	631,600.—	—	640,565.—	20	

* N.-B. — Les chiffres concernant Montolivet sont provisoires.

Chronique

II^{me} Congrès International, de Technique Sanitaire et Hygiène urbaine.

Milan du 20 au 26 avril 1931.

(Réduction de 50 % sur les chemins de fer italiens).

Pour tous renseignements s'adresser au secrétariat
Milan Piazza Duomo, 17

Note de la Rédaction.

Erratum. (Manquait au sommaire du N° de février).
Article sur la loi du 23 février-12 mai 1929 et sur son application, page 13, dernier tableau incomplet, voir rectification ci-dessous.
Dernier mot, lire : appréciable, et non : inappréciable.

	Logements	Pièces	Allocations
Société immobilière Cité-jardin au Bachet de Pesay	108	402	22560
Société coopérative d'habitation chemin Vieusseux	226	787	45000
Fondation pour personnes âgées et isolées, chemin Vieusseux	160	240	19200
Caisse d'Epargne, r. Allobroges	48	152	8960
(sera porté à 60)			
Société immobilière « Familia » Carouge (en constitution)	27	88	5160
	568	1670	100880