

# **Société Coopérative d'Habitation, Genève : rapport du conseil d'administration sur l'exercice clôturé le 30 juin 1932**

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **5 (1932)**

Heft 11

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

# Société Coopérative d'Habitation, Genève.

ACTIF

**BILAN AU 30 JUIN 1932**

PASSIF

	Détail		Total		Détail		Total
	Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	
<i>Disponible immédiat :</i>				<i>Avoir social :</i>			
Caisse . . . . .	361.56			556 parts sociales libérées . . .	139,000.—		
Chèques postaux . . . . .	50,150.37			306 » d'intérêt . . . . .	76,000.—		
Banques . . . . .	1 090.65			321 » soc. non lib. 80,250.—			
			51,602.58	» » » n. vers. — 64,302.05			
<i>Valeurs réalisables :</i>				1246 parts privilégiées 4 1/2 % . .	15,947.95		
Loyers dus : 1. prem. étapes . . .	9,027.50				311,500.—		542,447.95
2. Vieusseux . . . . .	32,811.15			<i>Réserves :</i>			
Redevances, reprises, etc. . . . .	5,871.70			Statutaires . . . . .	19,495.—		
Et Genève: subv., pror. 1931-32 . .	36,690.—		84,380.35	Entretien des immeubles . . . . .	13,395.—		
				Amortissements . . . . .	102,904.30		135,794.30
<i>Valeurs immobilisées :</i>				<i>Exigible à court terme :</i>			
Terrain . . . . .				Coupons antérieurs encore à payer .	1,727.70		
Immeubles . . . . .				Soldes dus aux entrepreneurs . . .	273,898.70		
1 à 3 étapes Vieusseux				Créditeurs divers . . . . .	279.96		275,906.36
144,765.10 360,726.—	505,491.10			<i>Consolidation hypothécaire :</i>			
1,957,252.45 2,860,664.35	4,817,916.80		5,323,407.90	Ouvertures de crédit . . . . .			
				Hypothèques . . . . .			
2,102,017.55 3,221,390.35				Intérêt prorata au 30 juin 1932 . .			
<i>Valeur à amortir :</i>				1 à 3 étapes Vieusseux			
Débit douteux: solde antérieur . .	33,617.40			20,000.— 5,085.20	25,085.20		
moins: rentré dans l'ex. 1931-32 . .	— 7,500.—		26,117.40	1,747,000.— 2,664,000.—	4,411,000.—		
				— 28,641.50	28,641.50		
				1,767,000.— 2,697,726.70		4,464,726.70	
			5,485,508.23	<i>Comptes d'ordre :</i>			
				Loyers payés d'avance: 1-3 <sup>e</sup> étape .	2,546.05		
				Vieusseux . . . . .	1,437.45		
				Ensemble . . . . .	3,983.50		
				Compte transitoire . . . . .	6,379.95		
							10,363.45
				<i>Excédent créd. du compte de rend.</i>			19,579.47
				<i>Subv. de l'Etat (pror. ex. 1931-32)</i>			36,690.—
							5,485,508.23

EXERCICE 1931-1932 (arrêté au 30 juin 1932)

CHARGES

## 1. Compte de Rendement

RENDEMENT

	CHARGES			RENDEMENT		
	1-3 <sup>e</sup> étapes	Vieusseux	Total		Fr.	Fr.
Entretien des immeubles . . . . .	18,732.85	1,733.—	20,465.85	1. <i>Loyers perçus :</i>		
Intérêts hypothécaires . . . . .	88,247.05	80,383.45	168,630.50	Chemin des Sports . . . . .	71,871.—	
Contributions . . . . .	2,475.90	—	2,475.90	Avenue d'Aire . . . . .	13,221.90	
Assurances . . . . .	1,369.15	1,175.60	2,544.75	Contrat-Social . . . . .	19,696.85	
Administration . . . . .	9,645.80	13,726.68	23,372.48	Chemin de l'Essor . . . . .	36,658.35	
Chauffage, buanderie . . . . .	—	51,235.75	51,235.75	Total 1-3 <sup>e</sup> étapes	141,448.10	
Services industriels . . . . .	8,583.40	7,580.85	16,164.25	Vieusseux . . . . .	133,294.30	274,742.40
Total des charges . . . . .	129,054.15	155,835.33	284,889.48	2. <i>Loyers restant dus :</i>		
Retards au 30 juin 1931 :				Chemin des Sports . . . . .	6,250.25	
Fr. 12,031.65				Avenue d'Aire . . . . .	5.55	
moins :				Contrat-Social . . . . .	1,248.75	
1. En avance : 1,082.95				Chemin de l'Essor . . . . .	1,592.96	
2. Portés/comptes				Total 1-3 <sup>e</sup> étapes	9,027.50	
red. (Déb. div.) 2,820.10	8,128.60	—	8,128.60	Vieusseux . . . . .	32,811.15	41,838.65
Avances au 30 juin 1932 . . . . .	2,546.05	1,437.45	3,983.50			316,581.05
<i>Excédents actifs</i> . . . . .	<b>10,746.80</b>	<b>11 8,832.67</b>	<b>19,579.47</b>			
			316,581.85			

DOIT

## 2. Compte de Pertes et Profits

AVOIR

	Fr.		Fr.
Solde bénéficiaire . . . . .	56,269.47	Excédent créditeur du compte de rendement	19,579.47
		Subvention de l'Etat (prorata ex. 1931-1932)	36,690.—
	<b>56,269.47</b>		<b>56,269.47</b>

# Société Coopérative d'Habitation, Genève.

## Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clôturé le 30 juin 1932.

Si durant l'exercice précédent les organes directeurs de la Société Coopérative d'Habitation ont connu un travail intense, dû à la surveillance des constructions de la Cité-Vieusseux, l'exercice actuel a nécessité un effort continu, pour la mise en exploitation de cette quatrième étape de constructions.

Un contact étroit avec nos architectes, MM. Braillard, Gampert & Baumgartner, Vincent, Mezger ont permis au Comité de Direction secondé par la Direction technique, de terminer l'aménagement de la Cité-Vieusseux.

Nous pouvons constater, non sans fierté, que l'ensemble réalisé offre un aspect de grandeur et de beauté, auquel nous sommes redevables à nos architectes, aux entrepreneurs et leurs collaborateurs. Car ils ont su profiter d'un cadre admirable formé par des chênes centenaires, dans une situation particulièrement favorable, pour doter notre agglomération genevoise d'une série de constructions modernes s'harmonisant parfaitement avec la nature.

Les visiteurs étrangers de l'association internationale de l'habitation, qui ont visité la Cité-Vieusseux le 23 juillet 1932, n'ont pas ménagé leurs félicitations sur l'ensemble et ont approuvé l'installation de nos services généraux de chauffage, buanderie et eau chaude. Ils ont été surtout heureux de constater, que notre Société avait fait le maximum d'efforts afin que le séjour des enfants soit agréable et profitable, dans des conditions d'hygiène particulièrement heureuses. Nous espérons que le tout sera complété prochainement par la construction projetée d'un groupe scolaire à Vieusseux. La Ville de Genève ayant déjà fait l'acquisition des terrains nécessaires en bordure Nord de la Cité-Vieusseux, les architectes ayant établi les plans et devis, nous pensons que l'entente nécessaire entre l'Etat et la Ville de Genève permettra de réaliser l'édification de l'école désirable pour les enfants de la Cité et des environs.

La rédaction de « L'architecture actuelle », avec la collaboration de nos architectes a édité un numéro spécial consacré à la Cité-Vieusseux et à la Fondation pour la Vieillesse. Cette brochure outre de beaux clichés, fournit tous les renseignements techniques sur notre entreprise. Ainsi se trouve réalisé le rapport d'ensemble des expériences faites, et qui permettra de combler certaines lacunes pour les œuvres futures.

L'Union suisse pour l'amélioration du logement a suivi notre entreprise avec intérêt et afin de permettre à ses adhérents de se rendre compte de notre effort a décidé d'organiser l'assemblée générale annuelle de 1933 à Genève.

Nous pensons donc pouvoir affirmer qu'une expérience semblable devait être tentée, car elle était le corollaire indispensable à l'œuvre d'assainissement entrepris par la Ville de Genève en démolissant les taudis de la ville.

Nous ne voulons pas nous séparer de nos colla-

borateurs pendant la construction, sans adresser à nos architectes déjà cités, à MM. Hoechel, Kaspar et Vetterli membres de la commission technique et à nos surveillants de travaux MM. Dubochet et Marais, l'expression de notre reconnaissance pour l'effort fourni et les résultats obtenus.

Les difficultés techniques résolues, il s'agissait de nous préoccuper de notre situation financière.

Afin de constituer le capital social prévu par la Loi du 12 mai 1929, nous avons dû modifier notre plan financier primitif, en transformant le paiement 10 % aux entrepreneurs, prévu en cédules hypothécaires, en remise de parts de notre Société. Ce changement a nécessité de longues et laborieuses tractations avec nos entrepreneurs, mais ces derniers ont finalement accepté la modification proposée. Une assemblée générale extraordinaire, réunie le 23 janvier 1932, a accepté la révision statutaire créant des parts privilégiées en faveur des architectes, entrepreneurs, artisans et vendeurs du terrain de la Cité-Vieusseux et adopté un nouvel article 13 bis ayant la teneur suivante:

« Il est créé une catégorie spéciale de porteurs de parts fondée par les architectes, entrepreneurs et artisans ayant prêté leur concours à la Société Coopérative d'Habitation de Genève pour les travaux de la Cité-Vieusseux mis en adjudication en mil neuf cent trente, ainsi que par les vendeurs du terrain sur lequel a été édifée ladite Cité-Vieusseux.

Ces parts seront intégralement libérées par compensation à due concurrence avec les créances de leurs souscripteurs contre la Société en vertu de leurs travaux et fournitures, et sont destinées à remplacer les cédules hypothécaires de troisième rang, quatre et demi pour cent, que la Société Coopérative d'Habitation s'était engagée à leur remettre en paiement du dix pour cent du montant de leur créance.

Ces parts, de deux cent cinquante francs chacune, nominatives, seront désignées sous le nom de *parts privilégiées* et donneront droit à un dividende de quatre et demi pour cent à prélever sur les bénéfices nets de chaque exercice avant la distribution de tout dividende aux autres parts.

Ainsi qu'il sera stipulé à l'article 24 des présents statuts, il sera prélevé, après le cinq pour cent des bénéfices en faveur du fonds de réserve et le paiement du dividende statutaire aux parts privilégiées, aux parts sociales et aux parts d'intérêts, une somme de dix francs par part privilégiée, qui sera versée à un fonds permettant de rembourser les parts privilégiées dans un délai de vingt-cinq ans.

En cas de liquidation de la Société, les parts privilégiées seront remboursées par priorité et préférence sur les autres parts.

Ces parts pourront être cédées en tout temps par voie d'endossement et inscription sur le livre *ad hoc*. Le comité de direction sera tenu d'accepter comme sociétaires les souscripteurs et cessionnaires des dites parts qui auront fait la demande de faire partie de la Société. Ces nouveaux sociétaires n'au-

ront pas à payer la finance de cinq francs prévue à l'article 9 des statuts.»

Cette opération nous permettra de remettre 1346 parts privilégiées représentant un capital de Fr. 311.500.—, ce qui porte le total de notre capital social à Fr. 542,447.95, dépassant d'un montant appréciable le minimum de Fr. 500.000.— qui a été imposé par l'Etat de Genève.

Le compte d'établissement de la Cité-Vieusseux, y compris tous les intérêts au 31 mars 1932, se présente comme suit:

Terrain . . . . .	Fr. 360.726.—
Construction . . . . .	» 2.860.664.35

Sur ce montant nous avons obtenu les sommes suivantes:

1 <sup>er</sup> rang Caisse d'Épargne 4 1/2 %	1.914.000.—
2 <sup>me</sup> rang Caisse hypothécaire 4 1/2 %	750.000.—
	Fr. 2.664.000.—

D'autre part, la Ville de Genève nous a accordé un prêt hypothécaire de Fr. 200.000.— à 4 1/4 %, ce qui nous a permis de rembourser

à la Banque de Dépôts et Crédits, soit un disponible de parts privilégiées remises aux entrepreneurs . . . . .	88.000.—
	Fr. 112.000.—
	» 311.500.—

	Fr. 3.087.000.—
Reste à payer aux entrepreneurs 4 %	» 103.300.—

	Fr. 3.190.500.—
--	-----------------

Notre Société a assuré par sa propre trésorerie le service des intérêts pour un montant de	» 54.265.35
--	-------------

L'exécution intégrale de notre plan financier ayant été entravée par des difficultés survenues pendant cet exercice, nous avons proposé à nos architectes et entrepreneurs de bien vouloir accepter des parts privilégiées pour le 4 % du montant de leurs mémoires, et osons espérer une réponse favorable.

La Caisse d'Épargne a bien voulu nous consentir les crédits de construction jusqu'au 80 % des mémoires d'entrepreneurs, en attendant la consolidation de l'hypothèque en 2<sup>me</sup> rang consentie par la Caisse hypothécaire. La collaboration bienveillante de la Caisse d'épargne nous a été d'un précieux concours et nous nous permettons d'adresser nos sincères remerciements au Conseil d'Administration et à la Direction de cet établissement.

La reconnaissance des travaux de la Cité-Vieusseux a été faite par les soins du Département des Travaux publics en date du 16 octobre 1931 et nos immeubles ont été reconnus conformes à la loi du 12 mai 1929 et au cahier des charges établi par le Conseil d'Etat.

Nous ne voudrions pas laisser passer l'occasion

sans remercier le Conseil d'Etat d'avoir porté le montant de la subvention annuelle à Fr. 48.920, tenant compte des surélévations faites aux immeubles de tête des 6 groupes. Les modalités de règlement de cette subvention avec la Caisse hypothécaire sont particulièrement compliquées et les pourparlers sont actuellement en cours.

Notre reconnaissance va également à la Ville de Genève, qui a bien voulu nous accorder un prêt hypothécaire à des conditions favorables et qui nous a prouvé l'intérêt qu'elle portait à notre Société en souscrivant pour 5000 fr. de parts d'intérêts.

Vous comprendrez que les affaires de Vieusseux ont nécessité de nombreuses démarches de tous genres et que le Comité de Direction a dû tenir 35 séances, le Conseil d'Administration s'est réuni 9 fois et l'assemblée générale a été convoquée à 3 séances.

Nous regrettons de devoir constater que le paiement des loyers à la Cité-Vieusseux laisse fortement à désirer de la part d'une minorité de locataires.

En faisant la part due à la situation économique et à la crise de chômage, nous sommes néanmoins en droit de penser qu'un certain nombre de locataires pourraient faire un effort supplémentaire.

Conformément à l'article 16 du bail à loyer, nous avons avisé le Département de l'Hygiène, des Assurances sociales et de l'Assistance, de cet état de choses, afin de lui permettre de prendre les mesures nécessaires.

Pour terminer, nous tenons à exprimer nos remerciements à notre gérant, M. Bourguignon, qui, sans ménager son temps, s'acquitte avec zèle de ses fonctions délicates.

#### COLONIE D'AÏRE

La gérance des immeubles des trois premières étapes ne donne lieu à aucune remarque spéciale, sauf que nous avons dû différer quelques réparations, jusqu'au moment où notre situation financière sera entièrement stabilisée.

Nous prions nos locataires de bien vouloir patienter et de penser que, grâce à leur concours, la Société Coopérative a pu édifier la Cité-Vieusseux et permettre à de nombreuses familles de jouir du grand air et de conditions hygiéniques favorables. Nous voulons également remercier la Rédaction et l'Administration du journal *l'Habitation*, qui nous a facilité les relations avec nos sociétaires et qui constitue un stimulant pour le développement de notre activité en faveur des questions du logement.

Au cours de cet exercice, nous avons eu le plaisir de perdre M. Hess, membre du Conseil d'Administration; nous nous permettons de confirmer à sa famille notre respectueuse sympathie.

L'état d'incertitude pendant cet exercice ainsi que tout le travail effectué ne nous ont pas permis d'étudier la revision complète de nos statuts. Nous pensons préférable d'attendre un moment mieux approprié et devons nous contenter pour cette année de vous proposer une revision partielle.