

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne : rapport sur l'exercice 1933

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **7 (1934)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

profit possible. Dans ce but, l'école devra se tenir en relations étroites avec le comité central et même en faire partie.

Les enfants sentiront alors la triple autorité de leurs parents, maîtres et directeur de jeux, autorité conjugée qui combattra victorieusement certain courant d'indépendance conduisant au mépris de toutes les institutions.

Quelques détails sur l'aménagement des terrains.

Comme cela a été dit précédemment, il ne semble pas indiqué de remettre aux enfants un emplacement tout aménagé. Il faut que les enfants apprécient leur terrain de jeux et qu'ils en connaissent la valeur par les sacrifices qu'ils auront faits. Ils aménageront donc eux-mêmes leur terrain sous la conduite du directeur de jeux, qui disposera des fonds nécessaires. Les travaux de terrassement, de plantation et d'entretien peuvent parfaitement être entrepris par les garçons. Si possible, le terrain sera gazonné, aussi faudra-t-il probablement renoncer à jouer avec les chaussures cloutées et adopter les espadrilles. Cette solution comporte deux avantages appréciables. Le premier fut exprimé par un professeur d'éducation physique de notre ville sous cette forme: « Le football serait le plus beau jeu

d'équipe s'il se jouait en espadrilles. » En effet, la valeur incontestable du football est entachée par sa brutalité, ne résultant pas du choc des corps, mais bien des coups de pied malheureux. Le second avantage de la savate est la liberté de la cheville qui s'assouplit et se fortifie rapidement.

Mais toutes les considérations théoriques s'effaceront devant la réalité. Nous pourrions faire comprendre aux enfants la nécessité de certaines mesures en tirant des leçons des expériences faites; ils en viendront à modifier d'eux-mêmes leur petit domaine et à se discipliner pour ne pas tout se permettre.

Conclusions.

Est-il nécessaire de conclure? Cela a été fait tout au long de cette étude. Il est certain qu'il y a un travail énorme pour un comité décidé d'agir: projets d'aménagement de quartiers au point de vue des places de jeux; meilleure utilisation des subventions officielles; contrôle médical obligatoire; questions pédagogiques, etc., etc.

Pour l'instant, songeons à tenter une expérience. Elle seule guidera nos efforts et convaincra les sceptiques. Les terrains de jeux deviendront alors une œuvre sociale agissant profondément sur l'individu et la société.

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

Rapport sur l'exercice 1933.

CHERS SOCIÉTAIRES,

La treizième année d'existence de notre société n'a pas manqué de nous apporter beaucoup de travail et un peu de souci, causé par la construction trop intense de logements qui sévit actuellement dans notre ville et dont nous reparlerons plus loin dans ce rapport. Nous avons terminé en septembre la construction des 50 logements d'Ouchy, tous occupés à la date de terminaison, et commencé les travaux du groupe de Fontenay, dont la première période sera prête pour le 24 juin prochain.

Administration.

Le Conseil d'administration, dont le nombre de membres a été réduit par l'adoption des nouveaux statuts à 19 pour cette année, s'est réuni 7 fois et le Comité de direction a tenu 46 séances, un record! Les séances de ce comité ont été tenues depuis le 1^{er} juillet dans notre nouveau bureau de St-Laurent. Il était temps que nous déchargions nos dévoués architectes de notre présence perpétuelle dans leurs locaux, et maintenant, c'est nous qui leur offrons l'hospitalité, comme de juste! Les relations entre les membres des différents comités, ainsi qu'avec nos architectes, ont été, comme d'habitude, des plus cordiales et la fréquentation des séances excellente. La Commission technique a tenu 3 séances en commun avec le Comité de direction. La Commission des locataires n'a heureusement pas eu besoin de siéger.

Notre Conseil d'administration a dû enregistrer la démission de M. E. Volet, qu'une longue maladie empêchait depuis fort longtemps d'assister aux séances. Nous lui souhaitons vivement un rétablissement qui lui permette d'être de nouveau des nôtres. En suite d'une disposition nouvelle des statuts, notre membre fondateur du Comité de direction, M. Léon Paris, a dû se retirer par suite d'incompatibilité. Il a été remplacé par M. Fritz Hugi, fonctionnaire C.F.F. Nous adressons encore tous nos remerciements à notre collègue Paris pour sa longue activité dans nos conseils.

Notre bureau, situé en plein centre d'affaires, est très fréquenté et a conclu un certain nombre de locations. Sa nécessité s'en faisait sentir depuis longtemps déjà et nous osons espérer que nos sociétaires non logés sauront s'y adresser avant d'aller louer auprès des sociétés privées, comme ils le font malheureusement encore trop souvent.

Le nombre des membres a passé cette année à 1323, en augmentation nette de 67 (92 admissions, 25 démissions) et le nombre des parts souscrites à 2735, soit une augmentation de 216, provenant en majeure partie des locataires et maîtres d'état du groupe d'Ouchy II.

Locataires.

Il était immanquable que le grand nombre de logements disponibles sur le marché provoque un certain nombre de mutations parmi nos locataires. Cela a, en effet, été le cas l'année passée. Nous en

avons enregistré 49, se répartissant comme suit: Prélaz, 2; Ouchy I, 8; Cour, 17; Fleurettes, 3; Montolivet, 8; Couchirard, 11 (dont 7 proviennent de résiliation de baux pour mauvaise tenue des logements). En outre, 8 de ces mutations se sont opérées entre locataires de différents groupes.

Nous avons terminé l'année avec 7 appartements inoccupés, soit 6 à Cour et 1 à Montolivet, représentant le 2 % de tous nos logements. On remarquera dans les chiffres ci-dessus que, comparativement à son importance, c'est de nouveau le groupe de Prélaz qui accuse — et de loin — le plus petit nombre de mutations. Et c'est pourtant le doyen et le moins doté de confort moderne! Comprenne que pourra cette situation, à moins que le quartier et les jardins ne donnent la clef du mystère!

La perte de loyers provoquée par les appartements vides a été supportable; elle était prévue et inévitable étant donné la situation locative actuelle. Nous espérons que le faible pour-cent de 1933 n'augmentera pas cette année. La rentrée des loyers a été excellente et, sauf dans quatre cas, nous n'avons pas eu de pertes à enregistrer. Le nombre total des logements est actuellement de 406, un joli chiffre qui témoigne de l'activité déployée par notre société durant ses treize ans d'existence.

Finances.

L'exercice solde par un bénéfice net de 26,913 fr. 65, supérieur à celui de l'année passée. Cette augmentation s'explique par la mise en exploitation des groupes de Couchirard et d'Ouchy II et par le fait que notre chiffre d'immeubles s'élève actuellement à plus de 5 1/2 millions. Il nous faut donc un bénéfice plus élevé, afin de doter suffisamment les fonds de réserve et d'entretien, mis durement à contribution par la subvention annuelle de 50,000 fr. due pour Couchirard et qui sera à payer cette année pour la troisième et dernière fois. Nous pouvons donc distribuer de nouveau cette année l'intérêt maximum de 4 % aux parts sociales. Le versement en aura lieu au début d'avril. A partir de cette année, l'impôt fédéral sur les coupons a été porté de 3 à 4 1/2 %.

Nous proposons la répartition du bénéfice net comme suit:

Au fonds de réserve, 2700 fr. 60, au compte mobilier, 298 fr. 60, au fonds d'entretien, 20,000 francs, à la réserve spéciale, 721 fr., au fonds d'assurance, 2683 fr. et, enfin, 511 fr. 05 en amortissement de titres.

Le fonds d'assurance atteindra ainsi 10,000 fr.

Le capital versé s'élève à fin 1933 à 745,680 fr. 30 en augmentation de 56,565 fr. sur 1932. Il est entièrement absorbé — et bien au delà — par les immeubles.

Les frais d'entretien se sont élevés à 30,116 fr. 10. L'augmentation sur 1932 provient surtout de la remise à neuf du groupe de Cour, en corrélation avec l'installation dans ce groupe du chauffage central général. Nous avons aussi installé les essoreuses dans le groupe d'Ouchy I. L'augmentation du poste « frais d'administration » est provoquée par la location du bureau et son ameublement. Le

poste total représente le 3,3 % du montant des loyers.

La Banque Centrale Coopérative, à Bâle, nous a entièrement souscrit les hypothèques en 1^{er} et 2^{me} rangs pour le groupe d'Ouchy II, soit au total 500,000 fr. Nous avons prélevé la seconde tranche de 50,000 francs pour Couchirard sur le fonds de réserve.

Loyers.

Nous avons commencé une réadaptation des loyers en commençant par les groupes où la location était la moins facile. Nous pouvons assurer à tous nos locataires que, au fur et à mesure des possibilités financières, ils seront tous mis au bénéfice de cette mesure sauf ceux des groupes où la modernisation du chauffage entraîne de grands frais, presque entièrement à notre charge.

Nous comptons que chaque locataire tiendra, dans les circonstances actuelles, à rester fidèle à notre société, qui ne négligera, tant que l'état des finances le permettra, aucun moyen d'améliorer leur situation.

Constructions.

Le nouveau groupe d'Ouchy II a été mis en chantier au début de janvier et terminé à la date prévue du 24 septembre. Tous ses logements ont été occupés à cette date.

Les devis de construction n'ont pas été dépassés, et nous enregistrons même une diminution probable de 20,000 fr. une fois les comptes bouclés. Nous avons retiré notre demande de garantie d'emprunt par la commune de Lausanne, ensuite de critiques dont nos adjudications ont été l'objet au Conseil communal. Les loyers sont donc normaux et varient de 840 à 960 fr. pour les appartements de deux chambres, de 960 à 1080 fr. pour ceux de trois chambres. Le chauffage central général est compté à raison de 90 fr. par an pour les logements de deux chambres, à 120 fr. pour ceux de trois.

Ce groupe fait une excellente impression. Sa masse architecturale est imposante et fait honneur à ceux qui l'ont conçue, MM. Gilliard et Godet, architectes, ainsi que leur dévoué technicien, M. Pavid, que nous remercions ici une fois de plus pour la bienfaisance de leur travail. Les locataires de ce dernier groupe sont satisfaits de leurs logements que nous avons tout spécialement soignés.

L'assemblée générale a voté la mise en chantier du groupe de Fontenay. Cette décision et, surtout, son exécution, étant donné la situation locative extrêmement difficile causée par la pléthore de logements vides, peut être critiquée.

Nous nous sommes surtout placés au point de vue des demandes de nos sociétaires d'abord et de la mise en valeur ensuite — au moins partielle, — d'un terrain qui nous a coûté près de 130,000 fr. et dont le rapport locatif n'était que de quelques centaines de francs. Il est, d'autre part, situé dans un quartier où la location a toujours été excellente et nous comptons bien que les demandes de logements seront suffisantes. Nous bâtissons, pour le moment, trois immeubles comprenant deux appartements de une chambre, dix de deux chambres

et vingt de trois chambres, tous avec hall et bains, et dotés du service d'eau chaude, du chauffage central général et du service de concierge. Les cuisines et bains sont revêtus de faïence, les baignoires seront murées.

Nous avons tenté, cette fois, l'essai d'un groupe de logements avec tout le confort compatible avec les loyers modérés que nous ne devons pas dépasser sous aucun prétexte, poussés par la concurrence anormale qui existe d'un côté et, de l'autre, par le désir de contenter les plus difficiles de nos sociétaires. Aurons-nous atteint notre but? Il est difficile de le dire, mais il faut d'emblée renoncer à vouloir contenter tout le monde. Car, maintenant que ces logements de Fontenay sont, étant donné leur confort, à un prix raisonnable, on nous reproche déjà de ne pas faire meilleur marché qu'ailleurs. Ceux qui nous font ce reproche, savent-ils que la plupart des sociétés immobilières constituées ces dernières années ne peuvent distribuer aucun dividende et que leur but unique a été de construire pour occuper les entrepreneurs qui en sont les propriétaires, de placer des capitaux qui ne rapportaient rien en banque et, surtout, de louer à tout prix pour que les maisons aient l'air d'être occupées. Cette situation est malsaine et anormale; les locataires en profitent momentanément, mais quand la spéculation rejouera, il y aura des retours de foire cuisants.

Nos sociétaires comprendront certainement que notre forme coopérative nous interdit des opérations de cette espèce. C'est déjà fort beau que, devant cette concurrence déloyale, nous puissions continuer à donner notre dividende *maximum* de 4 %, diminuer progressivement nos loyers et même construire encore.

C'est grâce à une politique prudente de réserves que nous pouvons travailler ainsi et, si tous nos locataires veulent bien rester fidèles et ne pas nous quitter pour un avantage souvent hypothétique, notre situation restera excellente, comme c'est encore le cas maintenant. Il reste encore à louer, pour le 24 juin et pour le 24 septembre, quelques appartements de une, deux et trois pièces dans ce nouveau groupe. Que les amateurs veuillent bien passer à notre bureau, St-Laurent, 20, pour en discuter la location. Nous invitons tout spécialement nos membres à s'intéresser à ces logements auxquels nous avons voué tous nos soins, avant d'aller louer chez les concurrents privés, à des conditions souvent moins intéressantes.

Nous avons installé le chauffage central général dans le groupe de Cour. Cette installation fonctionne bien et nos locataires en sont satisfaits. Nous regrettons toutefois que, malgré cette grosse amélioration de confort, nous ayons eu à enregistrer six logements vides dans ce groupe, étant donné surtout les loyers très modestes auxquels nous les louons. Cette constatation nous a un peu déconcertés; nous nous demandons si cette modernisation de nos logements à prix modestes est vraiment si nécessaire et si une baisse de loyers ne serait pas préférable? Elle éviterait à la société l'investissement des gros capitaux que nécessite l'installation du chauffage central général. Celui de Cour a coûté environ 55,000 fr.

Le résultat financier du « Logement Ouvrier » a été bon, malgré plusieurs pertes de loyers causées par le chômage, la maladie et un peu de mauvaise volonté. Cette société sœur édifiée, en ce moment, à l'avenue de Tivoli, un groupe de soixante-trois logements, devisés à environ 660,000 fr. et devant être terminés pour le 24 juin. Nous remercions ici les membres de son conseil, délégués par notre société, pour le dévouement avec lequel ils s'acquittent de leurs fonctions.

CHERS SOCIÉTAIRES,

Ce rapport est le dernier que le soussigné a l'honneur de vous présenter. En effet, par suite de sa nomination au poste de municipal, il a dû quitter la présidence depuis le Nouvel-An 1934. Le Conseil d'administration a choisi pour le remplacer M. Ernest Jaton, notre dévoué secrétaire depuis la fondation de la société. Nous vous prions de reporter sur son successeur — qui la mérite entièrement — la confiance que vous avez témoignée au président sortant.

Ce n'est pas sans un sentiment de mélancolie que le soussigné a quitté ses fonctions de président. Il a toutefois le plaisir de constater que s'il quitte son poste à un moment difficile, la situation et la prospérité de la Société coopérative d'habitation sont saines. Il ne tient qu'à vous, sociétaires et, surtout, locataires actuels, qu'elles continuent. Nous comptons bien que vous aurez à cœur de les maintenir dans cet état afin de prouver la vitalité de l'idée coopérative malgré les temps troublés que nous traversons.

Le soussigné a consacré le meilleur de ses loisirs à la prospérité de la société. Il a appris, pendant ces années bien des choses; il a eu bien des satisfactions et aussi bien des désillusions...

Il forme ses meilleurs vœux pour la prospérité future de notre société et saisit l'occasion pour remercier ici publiquement ses fidèles collaborateurs du Comité de direction et du bureau, ainsi que nos dévoués architectes, pour l'aide précieuse qu'ils lui ont apportée dans l'exercice — pas toujours facile — de ses fonctions présidentielles.

Lausanne, février 1934.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION:

Le président sortant: M. WEISS.

Les lecteurs de « l'Habitation » apprendront avec regret la démission de M. Marius Weiss, qui a présidé avec autant d'énergie que de compétence aux destinées de la Société Coopérative d'Habitation, depuis la fondation de celle-ci en 1920. Mais nous savons que M. Weiss, qui a été appelé aux fonctions de Conseiller municipal, ne cessera, en ses nouvelles fonctions, de suivre avec intérêt tous les efforts faits pour améliorer le logement et à servir ainsi une cause à laquelle il s'est dévoué sans compter et qui lui tient profondément à cœur.

(LA RÉDACTION.)

Les comptes et bilans seront publiés dans un prochain numéro.