

# Société Coopérative d'Habitation, Genève : rapport du Conseil d'Administration

Objekttyp: **AssociationNews**

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

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

Heft 8

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.

# Le retour à la terre aux États-Unis.

La dépression économique et la crise industrielle forcent l'Amérique à entrer dans une voie toute nouvelle de la lutte contre le chômage et la diminution du pouvoir d'achat, par la réduction de la journée de travail. Le mouvement de retour à la terre prend une importance toujours plus grande et les colonies pour chômeurs partiels sont partout encouragées. La loi pour créer du travail (National Industrial Recovery Act) prévoit un montant de \$ 25 000 000 pour soutenir le retour à la campagne des populations ouvrières trop nombreuses et constituer des colonies avec travail agricole (subsistence homesteads). Aujourd'hui déjà des demandes ont été présentées pour 4000 millions de dollars. Sur l'ordre du Président, le Secrétaire d'Etat pour l'Intérieur a adjoint à son ministère un service pour les colonies de chômeurs partiels.

Il s'agit d'abord de voir par quelques exemples les avantages de telles colonies; on a constaté que les meilleures conditions sont offertes par les petits centres industriels. C'est dans de telles villes qu'on va réaliser quelques-uns de ces projets.

Le terrain comportera de 1 à 4 acres (4000 à 16.000 m<sup>2</sup>) par maison; celle-ci, de 4 ou 5 pièces, aura en annexe un appentis, une écurie et dépendances. Les frais doivent être limités au minimum sans nuire à la durée et à la valeur des maisons. Prix d'achat: 2000 à 3000 dollars.

On ne prévoit pas du tout que le possesseur d'un de ces biens en tire son revenu entier; il devra compléter son revenu par quelque autre occupation. Le terrain doit être cependant assez grand pour rendre possible l'élevage de volaille, petit bétail, et même permettre d'entretenir une vache.

A côté de ces colonies semi-urbaines et semi-rurales, des colonies entièrement rurales sont prévues, principalement dans les districts cotonniers; les habitants de ces colonies devraient donc pouvoir vivre sans métier auxiliaire.

Pour ces deux genres de colonies, les colons reçoivent des prêts à long terme (15-25 ans) avec petits paiements mensuels pour les intérêts et l'amortissement.

Les pouvoirs publics reconnaissent la nécessité d'encourager cette évolution au point de vue social afin de supprimer la spéculation foncière, jusqu'ici très répandue en Amérique et qui empêche le développement de ces colonies. On veut aussi que ces colonies ne naissent pas et ne se développent pas arbitrairement, mais en accord avec les administrations qui s'occupent de l'aménagement de régions.

On ne peut encore contrôler aujourd'hui le succès de cette action qui ne fait que commencer et ne pourra déployer ses effets qu'après un certain temps.

## Société Coopérative d'Habitation, Genève.

Rapport du Conseil d'Administration.

Exercice 1933-1934

### Observation générale.

Indépendamment des questions d'ordre intérieur, l'exercice actuel a été influencé par les problèmes généraux préoccupant l'industrie immobilière dans notre pays, et auxquels les Sociétés coopératives d'Habitation ne peuvent échapper.

L'assemblée générale de l'Union suisse pour l'Amélioration du Logement, réunie à Winterthour les 2 et 3 juin 1934, avait mis à son ordre du jour: « Les problèmes d'administration dans les Coopératives d'habitation. »

Nos représentants à cette réunion ont pu se convaincre de la nécessité d'être vigilants pour la défense de nos intérêts et prudents dans la gestion financière de nos entreprises.

De tous les cantons, l'on signale la difficulté de conserver les locataires actuels et la nécessité de faire des concessions pour louer les locaux devenus vacants.

D'autre part, il ne faut pas oublier que les hypothèques en deuxième rang, obtenues en vertu de l'arrêté fédéral du 29 mai 1919, vont arriver à échéance. Une action commune devra être entreprise auprès des Autorités fédérales, afin d'obtenir le renouvellement de ces prêts par la Confédération et les Cantons.

Outre les difficultés d'ordre général, il faut tenir

compte de la situation économique de notre ville, et regretter que le chômage persiste dans notre agglomération. Ceci explique le retard dans le paiement des loyers des habitants de la Cité-Vieusesseux.

### Application de la loi du 12 mai 1929.

Nous avons continué les pourparlers avec les représentants du Conseil d'Etat et obtenu le versement d'un subside extraordinaire, afin de pouvoir amortir une partie des créances douteuses, tenir nos engagements envers les créanciers et surmonter notre crise de trésorerie.

Le problème des locataires au bénéfice de la loi du 12 mai 1929, a été l'occasion d'interventions auprès des autorités cantonales, afin d'établir un arrangement permettant à notre Société de continuer son œuvre en faveur du logement salubre et bon marché, sans trop mettre à contribution les finances publiques. Une entrevue entre les représentants du Conseil d'Etat et les membres de notre Comité de Direction a permis de fixer les bases suivantes pour l'avenir:

- 1) Afin de faciliter la location des appartements à la Cité-Vieusesseux, le Conseil d'Etat accordera certaines dérogations à la Loi.

- 2) La Société Coopérative d'Habitation examinera les demandes des nouveaux locataires et émettra son préavis déterminant.
- 3) La Société Coopérative d'Habitation prendra les mesures appropriées, jusque et y compris l'évacuation à l'égard des locataires ne respectant pas leurs engagements par suite de négligence ou mauvaise volonté.
- 4) Le Conseil d'Etat nous aidera à amortir les montants dus par les locataires victimes du chômage ou dans l'impossibilité de tenir leurs engagements par suite de causes indépendantes de leur volonté.

Nous profitons de l'occasion pour remercier le Conseil d'Etat de l'intérêt et la compréhension qu'il porte à notre œuvre sociale.

#### **Mesures financières.**

Afin de consolider les bases financières de notre Société nous avons continué nos démarches pour la transformation des parts sociales en parts d'intérêts, et invitons tous nos membres à user de leur influence personnelle pour nous seconder dans cette tâche.

Dans le même ordre d'idées nous vous proposons une révision des statuts, limitant la possibilité de dénonciation des parts sociales, à celles entièrement libérées. Ceci afin de donner une suite pratique, aux remarques de notre dernier rapport annuel et obliger nos sociétaires au respect des dispositions statutaires.

Toutes ces mesures pour consolider notre situation sont absolument indispensables, et il faut d'autre part réduire nos frais généraux au minimum.

#### **Le chauffage à la Cité Vieusseux.**

Le chauffage des immeubles de Vieusseux, la fourniture de l'eau chaude pour les cuisines et les chambre de bains et la vapeur pour l'exploitation de la buanderie exigent annuellement la fourniture de 500.000 kg. de gazoil. Ce combustible a augmenté d'environ 15 % depuis le début de la période de chauffage, ce qui nous a procuré une augmentation de dépense. Une étude complète et des comparaisons entre les différents combustibles en usage, ont permis de fixer notre choix sur l'emploi du dieseloil, les essais avec les appareils en usage à Vieusseux ayant été concluants. Nous réaliserons de ce fait une économie pendant l'exercice prochain, sans avoir eu à supporter des frais de transformations et d'installations coûteuses.

Les dépenses d'entretien et de réfection sont plus élevées que pendant l'exercice précédent, et cette augmentation provient de travaux d'isolation indispensables. D'autre part, nous avons un intérêt évident à conserver nos immeubles en bon état d'entretien, et de respecter les engagements pris à l'égard de nos prêteurs hypothécaires.

C'est également pour ce motif que nous cherchons à augmenter nos réserves pour entretien des immeubles et que nous avons créé au bilan le poste « réserves pour grosses réparations » afin de pouvoir parer à toutes éventualités.

#### **Entr'aide sociale.**

Le service d'entr'aide créé par M<sup>lle</sup> Dr. Debarge continue ses effets bienfaisants pour les familles et les enfants de la Cité-Vieusseux. Au service médical et à la crèche, institutions fort utiles et très appréciées, est venu s'ajouter l'organisation d'un séjour de vacances à Leysin. Que tous les collaborateurs de cette entreprise, reçoivent nos sincères remerciements.

#### **Consul d'administration.**

M. Albert Naine, représentant du Conseil Administratif a donné sa démission du Conseil d'Administration, nous le remercions pour sa précieuse collaboration, et savons que dans ses nouvelles fonctions il continuera à nous prouver l'intérêt qu'il porte à notre Société.

Nous avons le plaisir de souhaiter la bienvenue à son successeur, M. J. Peney, président du Conseil Administratif, dont nous connaissons l'intérêt pour les œuvres sociales.

En application de l'article 31 bis de nos statuts, le Conseil d'Etat a désigné M. Maurice Braillard, chef du Département des Travaux Publics, comme membre de notre Conseil d'Administration. Cette nomination nous permettra de continuer avec M. Braillard, la collaboration active qu'il avait apportée à l'édification de la Cité-Vieusseux.

L'activité de la Société s'est manifestée par l'assemblée statutaire annuelle, qui a eu lieu le 29 septembre 1933, le Conseil d'Administration a été convoqué à 3 reprises, et le Comité de Direction, a tenu 11 séances, sans compter les délégations conférences, entrevues ainsi que les nombreuses démarches nécessitées par les affaires courantes.

#### **Organisation.**

La nouvelle organisation du personnel à la Cité-Vieusseux a donné pleine satisfaction, les tâches multiples et complexes résultant de notre entreprise ont été exécutées à notre satisfaction ainsi que dans l'intérêt de nos sociétaires et locataires. Que tous nos collaborateurs reçoivent publiquement nos sincères remerciements.

Nous avons suivi avec intérêt toutes les manifestations de l'Union Suisse pour l'Amélioration du logement ainsi que celles de la Section romande; nous exprimons à leurs comités ainsi qu'au journal « l'Habitation » nos sincères remerciements pour leur bienfaisante activité.

#### **Colonie d'Aire.**

##### **Taux des loyers et améliorations.**

Afin de tenir compte des nombreux désirs exprimés par nos sociétaires-locataires, nous avons procédé à un abaissement du prix des loyers.

Cette réduction est partiellement compensée par une diminution de consommation de l'eau et par un léger fléchissement du taux hypothécaire. Mais afin de réduire au minimum les risques encourus par notre Société, nous avons demandé que les locataires acceptant cette réduction, prennent l'en-

gagement d'un bail d'une durée de 2 ans. De cette façon, toutes vacances dans nos locations sont supprimées pendant cette période et les frais de remise en état lors du changement de locataire ne viendront pas grever nos comptes annuels.

Nous comptons par conséquent sur la collaboration effective de tous nos locataires, afin d'éviter des dépenses concernant l'entretien de leurs logements, les sacrifices nécessités pour le remplacement des bouilleurs électriques par des appareils à gaz ayant fortement chargé l'exercice actuel.

Nous avons également remis en état le square d'Aire et le chemin de l'Essor. Cette dernière artère a été incorporée au domaine public depuis le 17 avril 1934, à la suite des démarches entreprises auprès de la Ville de Genève.

Une requête avec d'autres sociétés propriétaires a permis de créer un service d'autobus jusqu'au Pont Butin, ainsi que l'aménagement par le Département des Travaux Publics d'un emplacement de jeu.

L'abaissement du prix des loyers, ainsi que les différentes améliorations effectuées pendant le présent exercice, ne permettront pas de distribuer un dividende aux parts privilégiées, aux parts d'intérêts et aux parts sociales, ce fait est regrettable mais résulte de la situation économique actuelle.

#### Hommage posthume.

La modification de certaines dispositions du

## Nos jardins.

Avec octobre, voici le début des frimas! Il faut songer à la provision des légumes pour l'hiver et à les conserver dans les meilleures conditions possibles.

Certains légumes sont très délicats, soit: les courges, les tomates; on les cueillera assez rapidement. Si l'on possède une planche de haricots en pleine production, on la protège en la recouvrant de toiles, châssis ou paillasons, etc. Les choux-fleurs en voie de formation sont assez sensibles au gel. On attache les feuilles par leur extrémité. On protège également les pommes d'artichauts qui ne sont pas suffisamment développées par une poignée de paille. On arrache ensuite, par ordre, suivant leur degré de résistance au froid, les betteraves à salade, le fenouil, les céleris à côtes, bettes à cardes, cardons, chicorées frisées et scaroles, céleris pomme, choux blancs et rouges, carottes, navets, etc. On aura soin de rentrer tous ces légumes par un temps sec; on évite de les manipuler lorsqu'ils sont gelés.

On conserve les légumes en cave lorsque celle-ci n'est pas trop sèche; en silo pour les légumes racines, navets, carottes; en jauge pour les choux blancs et rouges, céleris pommes, carottes, etc. En couche, on conserve fort bien les fenouils, chicorées frisées et scaroles. Ces dernières peuvent s'hiverner d'un peu de feuilles recouvertes de grande litière.

En octobre, on plante les oignons blancs semés en août, mais comme ils n'ont pas bien réussi

plan d'extension, nous a permis de proposer que la rue du Contrat-Social prolongée, soit nommée rue Camille Martin.

Nous pensons que nos sociétaires se réjouiront avec nous d'avoir pu rendre cet hommage mérité à notre ancien et dévoué président.

#### Modification des statuts :

##### TEXTE ACTUEL :

ART. 13. — La Société a un délai de cinq ans pour opérer le remboursement des parts sociales, ceci avec intérêts payables annuellement au taux versé aux parts sociales. Elle ne peut être tenue de rembourser les parts d'intérêts.

##### TEXTE PROPOSÉ :

Le remboursement des parts sociales dénoncées s'effectue cinq ans après la date de dénonciation, ceci avec intérêts payables annuellement au taux versé aux parts sociales.

La Société ne peut être tenue de rembourser des parts sociales non libérées sur lesquelles les versements n'auraient pas été faits dans les délais statutaires (art. 19).

Les parts d'intérêts ne sont pas remboursables.

Le manque de place nous oblige à publier les comptes et bilans dans le prochain numéro.

La Rédaction.

cette année, on plantera de petits caëux. Il faut avoir soin de ne pas les enterrer profondément. Vers la fin du mois, on plante l'ail dans un terrain exempt de fumure récente.

On plante également, en vue des récoltes printanières, des choux pointus, laitues pommées et romaines. La plantation se fait au fond de petites raies qui les abritent contre les vents froids. Les bettes à cardes se plantent en septembre, car elles doivent être assez fortes pour passer l'hiver.

Nos massifs sont débarrassés de leur garniture estivale et remplacés par les oignons à fleurs, soit jonquilles, narcisses, crocus, iris hispanica, jacinthes, tulipes, etc. Ces dernières supportent une plantation un peu plus tardive. Pour les oignons à fleurs, on fume avec du terreau, plutôt qu'avec du fumier; ce dernier provoque la pourriture des bulbes,

Les crocus, narcisses forment de très jolis contrastes lorsqu'on les plante dans le gazon.

On met en place certaines plantes bisannuelles, soit pensées, myosotis, pâquerettes, silènes, etc.

On arrache, si possible par un temps sec, les cannas, dahlias, bégonias bulbeux, etc.

Toutes les plantes annuelles sont brûlées, ainsi que les tiges des plantes vivaces. On détruit ainsi des insectes nuisibles et des spores de maladies cryptomatiques.

Dès la chute des feuilles, la plantation des arbres fruitiers et d'ornement peut s'effectuer dans de bonnes conditions.

D.