

Société coopérative d'habitation, Lausanne : assemblée générale annuelle du 18 mars 1936 : rapport sur l'exercice 1935

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **9 (1936)**

Heft 3

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.

Société coopérative d'habitation, Lausanne

Assemblée générale annuelle du 18 mars 1936 - Rapport sur l'exercice 1935

Convocation

L'assemblée générale annuelle aura lieu mercredi 18 mars 1936, à 20 h. 30, à la salle des XXII-Cantons, Buffet de la Gare (deuxième étage) avec l'ordre du jour statutaire, soit :

1. Procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 1935.
2. Rapports du Conseil d'administration et de la Commission de gestion.
3. Nomination des membres du Conseil d'administration et de la Commission de gestion de la série sortante.
4. Propositions individuelles.

Le Conseil d'administration.

P. S. — Ne pas oublier de se munir du rapport qui servira de carte d'entrée à l'assemblée.

Organes de la société. — Le Conseil d'administration, qui se composait de dix-sept membres, soit le nombre fixé par les nouveaux statuts, s'est réuni seulement trois fois durant l'exercice ; autrement tout le travail d'administration et la gestion des immeubles ont été assumés par le Comité de direction dans les trente séances qu'il a tenues. Comme précédemment, le gérant du bureau de location a assisté aux séances. La réunion mensuelle des surveillants de groupes a été maintenue.

Au début de l'année, quelques semaines après l'assemblée générale, nous avons eu la douleur de perdre notre dévoué membre du Comité de direction et surveillant du Groupe d'Ouchy, M. Henri Destraz. (Voir « Habitation » N° du 6 juin 1935.)

Sociétaires. — Nous avons enregistré quarante nouvelles adhésions, se rapportant la plupart à des locations nouvelles, contre vingt-deux démissions.

Locations. — A fin décembre 1935, nous avons trente-trois logements vacants, au lieu de vingt-quatre à la fin de l'année précédente. Il y en avait quatre en Prélaz, un à Ouchy, quatorze à Cour, dix à Montolivet, deux à Couchirard et deux à Fontenay. Seul, le Groupe des Fleurettes était entièrement loué. L'amélioration que nous avions espérée lors de la rédaction du rapport de 1934 ne s'est malheureusement pas produite. Quelques-uns de ces logements ont trouvé des amateurs dès lors, notamment en Prélaz, à Fontenay et à Cour, mais nous avons quelques départs en perspective pour le 24 mars et le 24 juin.

Durant l'année écoulée, il y a eu un assez grand nombre de mutations de locataires, soit 81, se répartissant comme suit : Prélaz, 14 ; Ouchy, 10 ; Cour, 20 ; Fleurettes, 1 ; Montolivet, 15 ; Couchirard, 15 et Fontenay, 6.

Bien que les pertes de loyers causées par les appartements vides n'aient pas dépassé les prévisions qui vous avaient été indiquées à l'assemblée générale de 1935, elles n'en ont pas moins lourdement pesé sur le résultat de l'exercice. Si nos logements avaient tous été loués durant l'année dernière, nous aurions pu accorder des baisses de loyer de 8 à 10 %, suivant les groupes — sauf à Couchirard qui bénéficie déjà de conditions spéciales — et cela sans compromettre l'existence de la société, ni l'entraver dans son développement.

Finances. — Après déduction des amortissements, le bénéfice de l'exercice est de 35,167 fr. 33 ; dans ce montant est comprise la somme nécessaire à l'attribution d'un dividende aux parts sociales, alors que les années précédentes nous avions porté cette somme à part dans les comptes. Le résultat de l'exercice est donc bien moins favorable que celui de l'année précédente ; il s'explique facilement par la diminution du rendement des loyers, consécutive au plus grand nombre de logements restés inoccupés. Dans ces conditions, nous proposons de ne pas attribuer, comme nous l'avons fait depuis la fondation de la société, le dividende maximum de 4 % aux parts sociales, mais de le réduire exceptionnellement à 3 %, ce taux n'étant d'ailleurs pas sensiblement inférieur à celui qu'accordent les caisses d'épargne. Nous n'aurions pas été obligés d'envisager cette diminution du taux de l'intérêt aux parts sociales si tous nos logements avaient été loués en 1935. **A part le devoir moral qu'ont nos sociétaires de venir se loger dans leurs immeubles — ils y trouveront certainement l'appartement confortable qu'ils peuvent désirer — ils ont donc encore un intérêt matériel direct à le faire, s'ils ne veulent pas que leurs parts diminuent de valeur.**

Pour faciliter la location et tenir compte des baisses de traitement, salaires et revenus qu'ont subis la plupart de nos locataires, le Conseil d'administration a décidé d'accorder, à ceux de nos locataires qui nous resteront fidèles durant l'année, une réduction du prix de loyer de 5 % environ, à partir du 24 juin prochain, calculée sur les taux normaux. Font seuls exception, les logements de Couchirard, qui bénéficient déjà de conditions spéciales, et certains logements les mieux exposés. En outre, au cas où le résultat de l'exercice en cours serait favorable (ce qui sera certainement le cas si tous nos logements trouvent des amateurs), une ristourne sera payée à la clôture des comptes, aux sociétaires ayant rempli leurs obligations envers la société et renouvelé leur bail pour une nouvelle année.

Tenant compte de ce qui précède, nous proposons de répartir l'excédent comme suit :

Dividende 3 % aux parts sociales	Fr. 22,300.70
Au fonds de réserve	» 3,520.—
Au fonds d'entretien	» 6,000.—
Au fonds d'assurance	» 3,000.—
A la réserve spéciale	» 346.63
Total	Fr. 35,167.33

Le capital social versé se monte à 764,878 fr., en diminution de 13,262 fr. 75 sur celui que nous avons au 31 décembre 1934. Cette diminution provient des remboursements de parts. Notre capital social est entièrement investi dans les immeubles, qui ne sont hypothéqués qu'au 82 % de leur valeur au bilan. Si notre trésorerie n'avait pas été mise fortement à contribution par l'installation des chauffages centraux et de l'eau chaude que nous avons faite ces dernières années, laquelle a été réalisée en grande partie par nos propres moyens, nous pourrions sans inconvénient amortir le capital social.

Les immeubles de Prélaz, Ouchy I et Fleurettes sont portés au bilan pour des sommes supérieures à celles figurant au bilan de l'exercice précédent, malgré que des amortissements aient également été faits sur ces trois groupes. Les comptes d'installation du chauffage central — amélioration faite dans ces deux groupes en 1934 — ont été bouclés durant l'année dernière, et les frais ont été portés en augmentation de la valeur des immeubles, en chiffres arrondis. Par contre, les réfections faites ensuite de ces nouvelles installations avaient déjà été passées par frais d'entretien dans les comptes de 1934.

Nous avons procédé de la même façon pour l'installation du chauffage central et de l'eau chaude générale, réalisée l'année dernière à Montolivet et en Prélaz. Les réfections devenues nécessaires dans ces deux groupes, après les nouvelles installations, sont comprises dans les frais d'entretien de ces deux groupes, bien que ces frais soient inférieurs à ceux de 1934. Le montant total des frais d'entretien dans les huit groupes d'immeubles se monte à 28,518 fr. 30, en diminution d'environ 15,000 fr. sur ceux de l'année précédente.

Les frais généraux se sont élevés à 10,256 fr. 71 ; ils sont également en diminution sur ceux de l'année dernière (environ 500 fr.).

Améliorations. — Donnant suite à une demande collective formulée par un certain nombre de locataires des immeubles N°s 115 et 117 de l'avenue de Morges, le Conseil d'administration a décidé de faire installer le chauffage central et la distribution générale de l'eau chaude dans ces deux immeubles. Comme ce fut le cas à Cour et dans le Groupe d'Ouchy I, cette amélioration a été entièrement supportée par la société, sans augmentation de loyer pour les sociétaires-locataires.

C'est dans les mêmes conditions que les immeubles chemin des Paleyres 2 à 6 ont été dotés de nouvelles installations semblables. Une partie des dépenses occasionnées par ces installations — qui se montent à 22,822 fr. pour Prélaz et 27,016 fr. pour Montolivet, réfection de logements comprise — figure à l'actif du bilan sous « Compte de construction » par 33,892 fr. Ces frais d'installation seront portés en augmentation des immeubles durant cette année, lorsque les comptes y relatifs auront été entièrement payés. Maintenant qu'elles ont été mises au point, ces installations nouvelles fonctionnent à notre entière satisfaction. Elles ont été faites, comme les précédentes, sous la surveillance du bureau de MM. Gilliard et Godet, architectes. Nous profitons de cette occasion pour remercier ceux-ci du soin mis à étudier les projets relatifs à ces améliorations, et pour leur exprimer notre gratitude.

Comme l'année dernière, les comptes de chauffage ont bouclé avec un excédent de dépenses, qui a été supporté par la société, et cela malgré l'emploi plus économique du dieseloil. Il est toutefois beaucoup moins élevé qu'en 1933-1934. Pour la dernière période de chauffage 1934-1935, les comptes ont bouclé avec une différence en notre défaveur de 2460 fr. 75, contre environ 5000 fr. l'année précédente, ce qui prouve bien que les contributions des locataires ne sont pas trop élevées. Nous aurions vraisemblablement bouclé sans déficit si la période de chauffage n'avait pas été démesurément longue (de 201 à 212 jours) en 1934-1935. Bien que les huiles de chauffage aient renchéri en 1935, nous n'avons pas jugé opportun de changer de combustible et d'introduire le chauffage au coke dans les chaufferies où des brûleurs à huile sont installés. Par contre, les nouveaux chauffages centraux de Prélaz (115-117) et de Montolivet (chemin des Paleyres, 4) sont alimentés au coke, tandis que l'eau chaude en Prélaz est distribuée au moyen de deux bouilleurs électriques. L'eau chaude générale du chemin des Paleyres 4 est chauffée au moyen d'une installation à huile lourde (gazoil III), dont le prix est inférieur au dieseloil. Le prix actuel du mazout (gazoil I) étant élevé, nous ne l'utilisons plus que dans les petits chauffages centraux du chemin Ch.-Gide, 5, et chemin du Mont-Tendre, 3, où il ne valait pas la peine de faire modifier les brûleurs pour pouvoir consommer de l'huile plus lourde.

Lausanne, le 20 février 1936.

Pour le Conseil d'administration :
Le président : E. JATON.

P. S. — Ce rapport a été fortement résumé par la Rédaction. On peut se procurer le texte complet auprès du secrétariat de la société.