

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 47 (1974)

**Heft:** 5

**Artikel:** La vie des coopératives d'habitation : société coopérative d'habitation, Genève : extrait du rapport sur l'exercice 1972-1973

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127627>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# La vie des coopératives d'habitation

Société coopérative d'habitation, Genève :

## Extrait du rapport sur l'exercice 1972-1973

### Généralités

39

Cette nouvelle année d'activité n'a pas été une année facile, mais elle a tout de même connu une évolution favorable pour l'économie suisse en général et pour celle de Genève en particulier. Aujourd'hui, nous soumettons à votre approbation les comptes de fin d'exercice, avec des sentiments de satisfaction, car votre conseil a pu poursuivre ses objectifs malgré les difficultés qui se sont accentuées depuis le début de l'année dernière.

En effet, l'inflation a connu, dans notre pays, un record historique de hausse avec un taux de 7 % (selon l'indice officiel), alors que nous avons toujours été considérés comme un des pays les plus sages du monde. Faute de pouvoir juguler cette inflation, car les mesures préventives auraient dû intervenir il y a quelques années déjà (mais la Confédération et la Banque Nationale Suisse ne disposaient pas des bases légales nécessaires pour intervenir), l'assemblée fédérale a adopté, en décembre 1972, les cinq arrêtés fédéraux en vue de combattre la surchauffe économique. Nous ne traiterons ici que les deux arrêtés qui intéressent directement notre coopérative et ses membres, savoir:

#### 1. L'arrêté instituant des mesures dans le domaine du crédit

Cet arrêté prévoit que le Conseil fédéral peut astreindre les banques et les entreprises assimilées à déposer des avoirs minimaux à la Banque Nationale Suisse, sur des comptes non productifs d'intérêts. Les avoirs minimaux sont actuellement en vigueur et ils sont calculés sur l'accroissement des postes: comptes courants, dépôts d'épargne, bons de caisse d'une durée inférieure à cinq ans. Cette mesure permet de diminuer le volume de l'argent en circulation. D'autre part, les banques sont soumises à des restrictions dans l'évolution des crédits qu'elles accordent à la clientèle. Depuis le 1<sup>er</sup> août 1972, une limite d'accroissement (quota) de 6 % a été introduite et provoque un ralentissement jusqu'à 50 % des possibilités de crédit des banques. Dans ce cadre, elles devraient établir certaines priorités, notamment pour le financement des travaux d'infrastructure indispensables et de la construction de logements à caractère social, à la condition qu'une étude sérieuse, en dehors de toute exploitation politique, soit présentée pour confirmer les besoins et les caractéristiques de ceux-ci. Genève va encore une fois innover en la matière. En effet, le Conseil d'Etat, les promoteurs-constructeurs et les utilisateurs-locataires ont créé une commission tripartite et chargé des instituts spécialisés, notamment l'Ecole

polytechnique fédérale de Lausanne, d'une étude globale sur le problème du logement à Genève. Il est toutefois regrettable de constater que notre coopérative d'habitation n'a pas été contactée pour participer à ce travail en tant que représentant des utilisateurs; lorsque l'on s'occupe actuellement de près de 1200 logements, il n'est pas prétentieux d'affirmer que l'on peut donner un avis autorisé.

Les autres dispositions de l'arrêté concernent le contrôle des émissions publiques d'obligations, d'actions et d'autres papiers-valeurs suisses analogues; la limitation ou l'interdiction de la publicité en faveur des crédits bancaires, des ventes par acomptes, de cartes de crédits, etc.; il prévoit également que les petits crédits (crédits personnels) sont remboursables au plus tard dans les quinze mois et qu'aussi longtemps qu'un petit crédit n'a pas été remboursé intégralement, il est interdit d'en accorder un autre. Enfin, pour les ventes à tempérament, un versement initial minimum de 40 % du prix de vente au comptant est exigé et la durée maximum du contrat d'achat ne peut excéder quinze mois. Pour les meubles, le taux est de 30 % du prix de vente et la durée de trente mois.

#### 2. L'arrêté concernant la stabilisation de la construction

Il a pour but d'interdire la démolition des bâtiments et l'exécution des projets de construction qui ne sont pas de première urgence. Toutefois, les dispositions prévoient que l'autorisation de démolir peut être accordée lorsque la démolition permet la construction de logements à loyers modérés, ce qui est le cas pour notre programme de reconstruction de la Cité Vieusseux.

Quant aux interdictions de construire, l'arrêté a été modifié par une ordonnance du 7 juin 1973 qui prévoit certains allègements, notamment que la durée de l'interdiction est d'une année, mais au plus tôt dès le 1<sup>er</sup> janvier 1974, pour les constructions nouvelles et agrandissements pour l'industrie et l'artisanat d'un volume supérieur à 15 000 m<sup>3</sup>, les maisons familiales dont le coût n'excède pas 600 000 fr., les stations de recherches et d'essais agricoles et sylvicoles, les constructions à but religieux, les nouvelles routes cantonales et communales, les installations de sports, les constructions militaires et de protection civile ainsi que les constructions douanières, le tout dans le cadre de la limite du coût de construction. L'interdiction est de dix-huit mois, mais au plus tôt dès le 1<sup>er</sup> juillet 1974, lorsqu'il s'agit de bâtiments administratifs publics et privés, d'immeubles commerciaux,

de centres d'achats, d'hôtels et restaurants, de salles de spectacles, maisons de congrès et musées et de maisons de vacances ou de week-end d'un volume inférieur à 700 m<sup>3</sup> et dont le coût n'excède pas 300 000 fr. La surveillance de ces dispositions relève de la compétence du préposé nommé par le Conseil fédéral avec le concours des cantons et des communes.

Quant aux immeubles non touchés par ces interdictions, ils concernent les logements à loyers modérés et les immeubles en rapport avec l'hygiène et l'assistance, la protection de l'environnement, l'éducation et la formation ainsi que l'approvisionnement en énergie.

Les trois autres arrêtés concernent la limitation des amortissements admissibles pour les impôts sur le revenu, les dépôts à l'exportation et, pour terminer, la surveillance des prix, des salaires et des bénéfices. Ce dernier arrêté mérite toutefois quelques commentaires en ce sens que, sur la base des expériences faites, les critères suivants sont observés:

l'appréciation est limitée aux augmentations de prix injustifiées, elle touche donc les augmentations de prix qui dépassent l'ampleur des augmentations du coût ainsi que celles qui sont fondées sur une appréciation des marchandises ou du matériel s'écartant du prix de revient. Sont également réputées injustifiées les augmentations qui ne tiennent pas compte de la réduction du coût résultant des changements de parité de la monnaie; les augmentations de salaires convenues collectivement ou celles qui leur sont assimilables sont en principe considérées comme des coûts, étant entendu que les allocations usuelles, telles que celles versées à la suite de promotions, années de service, primes de fidélité, gratifications, etc., sont assimilées aux augmentations de salaires convenues collectivement, même s'il ne s'agit que d'un arrangement à l'intérieur d'une entreprise n'ayant pas le caractère d'un contrat collectif. Par ailleurs, les recommandations générales valables pour toute la Suisse, faites en matière de prix par des associations, ne sont, en principe, pas autorisées. L'ensemble de ces directives visent à empêcher que les bénéfices réalisés par les entreprises sur les affaires du marché intérieur ne soient augmentés démesurément par le biais des hausses de prix; elles visent à empêcher aussi les augmentations de salaires exagérées.

Si l'on ajoute à ce train de dispositions celles qui consistent à limiter la main-d'œuvre étrangère, nous devons convenir qu'un maximum de mesures curatives sont en place pour combattre le vice de

l'inflation. Même si dans d'autres pays on s'habitue à vivre avec un taux d'inflation de 7% (alors qu'il ne devrait pas dépasser 3 à 4%), partant qu'elle s'est généralisée, nous devons tous lutter contre ce fléau, car, en définitive, les conséquences sont plus dures pour les faibles que pour les forts. L'inflation appauvrit d'autant plus les ménages à revenus très modestes que les prix alimentaires sont ceux qui augmentent le plus! Or, les dépenses alimentaires représentent près de la moitié, voire plus, du budget d'une famille pauvre, alors qu'elles ne constituent que le quart ou le cinquième de celui d'une famille aisée. Il ne faut pas, par négligence nationale, recréer des inégalités que l'on s'est efforcé d'aplanir par une politique sociale adaptée à nos moyens.

Qu'en est-il alors du loyer? Malheureusement, le coût de la construction a continué d'augmenter sous la pression des hausses de salaires, qui dépassent encore considérablement le progrès de la productivité, et de l'augmentation de la matière importée. Devant ce renchérissement, nous avons dû nous pencher une nouvelle fois sur le problème de la péréquation des loyers à l'intérieur de la société. Pour marquer cette évolution, nous relèverons simplement que le prix au mètre cube des immeubles de la rue Camille-Martin/chemin des Sports réalisés entre 1961-1965 s'est élevé à 130 fr., alors que celui du groupe C de la Cité Vieusseux (terminé en 1973) atteindra 280 fr. environ. Pour des raisons sociales évidentes, ne serait-ce que parce que nous appartenons à une société coopérative, votre Conseil a décidé d'appliquer le système de la péréquation. Les conséquences en seront bénéfiques pour tout le monde. En effet, si les locataires des cités d'Aire devront supporter encore quelques francs d'augmentation par pièce pour permettre à ceux des nouvelles cités de Vieusseux de payer un loyer convenable, la situation sera inversée lorsque les subventions de l'Etat de Genève diminueront, soit actuellement dès la seizième année. Ce système permet à l'ensemble de nos coopérateurs de bénéficier des conditions les plus favorables, et chacun peut s'en rendre compte en faisant des comparaisons avec d'autres réalisations HLM. A une époque où les pouvoirs publics parlent de péréquation financière aussi bien entre les cantons qu'entre les communes, il va de soi que, pour notre coopérative, une telle harmonisation doit être encouragée et acceptée.

En ce qui concerne les généralités, signalons encore le dépôt du projet de loi au Grand Conseil concernant l'encouragement des sociétés coopératives d'habitation et l'épargne-consommateur. Sans vouloir entrer

dans les détails de ce projet, force nous est de constater qu'il est compliqué et serait difficilement applicable. Le texte projeté part du principe d'un intérêt versé par la société coopérative sur les parts sociales souscrites, même si elles sont souscrites avant la construction, pour procurer des fonds propres à la société. Ces intérêts, et eux seuls, peuvent servir à alimenter le livret d'épargne-coopérateur qui donnerait lieu à la comptabilisation de primes versées par l'Etat et qui seraient bonifiées au titulaire lors de son entrée dans le logement. Sur le plan légal, la distribution d'un intérêt sur la valeur libérée des parts sociales n'est pas possible, car, si les sociétaires ont un droit à l'excédent actif de l'exploitation, ce droit n'est qu'éventuel et soumis à diverses conditions et encore faut-il qu'il y ait un bénéficiaire. Or, entre la libération des parts et l'entrée du sociétaire dans son logement, il est certain que la société n'aura fait aucun bénéfice et que, par conséquent, elle ne pourra pas distribuer quoi que ce soit. D'autre part, il faut relever l'extrême modicité des avantages que procurerait cette loi à l'épargnant; en effet, les auteurs estiment que la part sociale à libérer pour une pièce représente 1200 fr. environ. Si l'on envisage un appartement de quatre pièces et trois ans entre la souscription des parts et l'entrée dans le logement, le décompte des primes, sur la base d'un intérêt annuel bonifié sur la part sociale de 5 %, permettrait au sociétaire de retirer 24 fr. 60 d'intérêts bancaires et 24 fr. 60 de primes de l'Etat. Dans ces conditions, il ne vaut vraiment pas la peine de légiférer pour un aussi maigre avantage.

#### **Divers**

Nous nous faisons un plaisir d'exprimer à notre directeur, M. René Gay, ainsi qu'à l'ensemble du personnel nos remerciements et notre gratitude pour le travail qu'ils ont accompli dans le meilleur esprit. Nous remercions également tous les organismes et groupements qui animent la vie de nos cités. Et maintenant, passons à l'analyse de l'activité particulière de la société.

#### **Nos nouvelles réalisations**

Cet exercice a été tout particulièrement consacré à mettre au point la première phase de la reconstruction des quartiers de Vieusseux, Villars et Franchises. Ainsi les travaux entrepris voici quelque dix-huit mois pour la construction du groupe d'immeubles C sont maintenant presque achevés et, le programme étant pratiquement respecté, les locataires pourront emménager

d'ici la fin de l'année 1973, au plus tard courant janvier 1974 pour les derniers.

Un soin tout particulier a été apporté aux aménagements extérieurs afin que le maximum de tranquillité soit assuré et que l'on puisse réaliser d'importantes plantations, notamment sur le toit du garage côté Salève de l'immeuble.

Côté Jura, l'accès au niveau supérieur des garages se fera sous voie couverte, cette dalle représentant l'embryon du garage que l'on construira lors d'une phase ultérieure de la transformation du quartier.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a pris la décision d'aménager de façon définitive la place située entre l'immeuble B et l'immeuble C en construisant la rampe reliant le niveau du rez-de-chaussée des immeubles au rez-de-chaussée du futur centre commercial ainsi qu'un bassin animé par de petites fontaines. Ce bassin est également utile puisqu'il servira à réfrigérer l'eau utilisée pour le refroidissement de nos installations à la centrale thermique.

Nous avons également mis en chantier l'immeuble B-3. Pour celui-ci, nous avons demandé à nos architectes d'accélérer au maximum la cadence des travaux, de telle sorte que les locataires pourront emménager à la fin du printemps prochain. Cet impératif est dicté par la nécessité de reloger les locataires des immeubles 12 et 14, Cité Vieusseux, à cette époque, afin que nous puissions entreprendre les travaux pour la construction du bâtiment-tour situé dans le prolongement de la rue Ernest-Pictet.

Les études concernant cette réalisation sont maintenant presque terminées et l'on peut, dans les grandes lignes, définir son programme ainsi:

– bâtiment comprenant deux allées de 15 niveaux répartis en

- 4 logements de 5 pièces
- 2 logements de 4 pièces
- 3 logements de 3 pièces
- 1 logements de 2½ pièces
- 1 studio

soit au total 165 logements représentant 607½ pièces. Il est à noter que dans ces immeubles tous les logements, à l'exception des studios, disposeront d'une loggia.

Quant au dernier immeuble de la série B, soit B-4, il comprendra, si faire se peut, un étage réservé à l'installation de médecins et des studios qui seront mis à la disposition d'infirmières notamment pour le personnel de la Fondation des hôpitaux régionaux (hôpital et centre médical d'Aire Le Lignon).

Outre ces réalisations destinées à l'habitation, il nous faudra terminer le centre commercial. L'ensemble des études est maintenant au point et une demande d'autorisation de construire a été déposée. En raison des arrêtés gouvernementaux, cette autorisation devra être soumise à l'approbation des autorités fédérales.

De plus, il est à noter les difficultés importantes que nous rencontrons pour trouver des locataires susceptibles de venir s'installer dans ce centre.

Nous regrettons à ce sujet que Coop-Genève ait définitivement renoncé à ouvrir un magasin à Vieusseux. Il nous faudra donc trouver une autre entreprise de distribution alimentaire pour que ce centre puisse être viable.

De même pour les locaux commerciaux du bloc C, il s'avère pour l'instant assez difficile de trouver des personnes intéressées à l'exploitation d'un café-restaurant.

Pour ces différentes raisons, il semble peu probable que les travaux de ce centre commercial puissent être entrepris à très brève échéance.

#### **Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées**

Il est peut-être utile de rappeler que cette fondation est une émanation de notre société, conjointement avec le Bureau central de bienfaisance, devenu le Bureau central d'aide sociale, et de la Fondation pour la vieillesse. A ce titre, nous participons aux activités de cette fondation et pouvons vous dire que le programme, en vue de la reconstruction de la Cité Vieillesse de la route des Franchises, est maintenant arrêté. Les travaux, sous réserve des problèmes de financement, devraient pouvoir débiter au printemps 1974 par la construction de l'immeuble B-5 simultanément avec notre immeuble B-4 comme première étape, la seconde et dernière devant s'enchaîner quelque dix-huit mois plus tard.

Dans le cadre des conventions nous liant avec la FLPAI, nous avons pu, en son temps, construire notre local pour citernes à mazout sur ses terrains, en contrepartie de quoi ses nouvelles réalisations seront chauffées par nos soins.

Cet ensemble comprendra:

- 238 logements de 2-2½ pièces
- 45 logements de 3 pièces
- 3 logements pour le personnel de surveillance et animation, soit 711 pièces au total
- buanderie collective
- locaux pour le marché de fruits et légumes
- important complexe pour club d'âinés

- centre médico-social
- salles de réunions, etc.

Notre société est heureuse de voir cette opération se réaliser, car beaucoup de personnes âgées résidant dans nos immeubles pourront ainsi bénéficier des prestations sociales offertes par la fondation et les organismes publics.

De plus, sur le plan architectural, cela complétera harmonieusement nos propres réalisations et permettra de mettre en place de façon rationnelle les aménagements extérieurs d'ensemble ainsi que les viabilités.

#### **Quartier des Ouches**

Nous avons été contactés en ce début d'année 1973 par le Département des travaux publics, à la suite d'une étude qu'il a entreprise en vue d'arrêter un plan d'aménagement pour le quartier dit des Ouches, situé, dans les grandes lignes, entre l'avenue d'Aire prolongée au-delà de l'avenue Edmond-Vaucher jusqu'aux abords de l'usine à gaz et remontant le long de la voie de chemin de fer jusqu'à la hauteur du chemin des Sports.

Nos 62 villas de ce chemin et de celui de l'Essor sont donc comprises dans l'étude entreprise par le DTP.

Il s'agit là d'une étude importante mais à long terme et l'Etat nous a demandé de nous associer à ses travaux au sein d'une commission comprenant les représentants dudit département, de la délégation du logement et du représentant des fondations de l'Etat administrant un certain nombre de bâtiments tant au chemin des Sports que le long de l'avenue d'Aire.