

La Société coopérative d'habitation Genève a 60 ans

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **52 (1979)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128232>

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.

La Société coopérative d'habitation Genève a 60 ans

Le jeudi 27 septembre, en fin d'après-midi, une cérémonie se déroulait à la Cité Vieusseux, en présence de nombreux invités et de personnalités politiques. En effet, la SCHG fêtait son sixième anniversaire, en même temps que l'inauguration officielle de la nouvelle Cité Vieusseux, dont les travaux de reconstruction complète ont commencé en 1968. A plusieurs reprises déjà, «Habitation» a eu l'occasion de présenter ces travaux, en particulier dans le numéro de septembre 1977.

Il faut relever l'ampleur de l'opération: démolir 244 logements anciens, en reconstruire 535 à la place, sans compter les surfaces commerciales et artisanales, les garages et les locaux de service, tout en permettant aux habitants de se reloger dans le quartier même, par un jeu d'opération-tiroir bien organisé, c'est un tour de force, dont il faut être redevable au directeur de la SCHG, M. René Gay, et à son comité, qui ont consacré plus de dix ans d'efforts à cette entreprise.

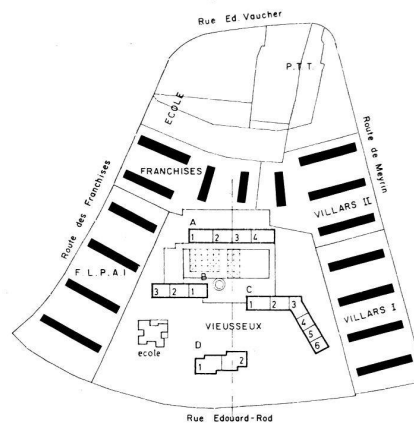
Il y a quelques années, lorsque les premiers bâtiments commençaient à sortir de terre, certains avaient regretté la disparition de l'ancien Vieusseux, bel exemple du mouvement fonctionnaliste de l'entre-deux-guerres, dont on trouve des plans et des photos dans les livres

d'histoire de l'architecture moderne. Mais la rénovation de ces immeubles vieillis aurait été très coûteuse, et il aurait été presque impossible d'adapter ces logements anciens et exigus aux exigences actuelles de surface, de confort, d'isolation thermique et phonique; ou alors, il aurait fallu pour cela faire de deux logements anciens un seul, solution inacceptable en période de pénurie intense d'appartements.

L'achèvement de la reconstruction rend caducs ces regrets, et donne raison à l'entreprise et à ses promoteurs.

Dans les pages qui suivent, nous publions tout d'abord un extrait du rapport sur l'exercice 1978-1979, puis nous reproduisons les textes de deux exposés faits lors de la cérémonie d'inauguration. Le premier discours est celui de M. Henri Delaraye, président de la SCHG, le second celui de M. René Gay, directeur. Ces deux exposés démontrent bien le rôle éminemment social d'une coopérative telle que la SCHG, et l'esprit de sérieux avec lequel elle a assumé cette opération immobilière à but non lucratif — il faut le souligner — dans l'intérêt des habitants de la ville de Genève, contribuant ainsi au maintien de plus de 2000 citadins sur le territoire même de la ville.

La rédaction



Plan général du quartier de Vieusseux.

Extrait du rapport du Conseil d'administration

Exercice 1978-1979

Dans notre précédent rapport,¹⁾ nous avons tenté d'expliquer sommairement quels étaient les mécanismes essentiels de l'économie immobilière, notamment des éléments constituant le loyer.

Face à l'évolution de la situation énergétique, nous avons pensé qu'il était également intéressant de traiter le problème relatif au compte de chauffage. Tout d'abord, il faut distinguer deux systèmes économiquement très différents pour la fourniture des prestations de chauffage et d'eau chaude.

Dans un premier cas, nous aurons affaire à une société ou une institution constituée de façon juridique indépendante et qui fournit de l'énergie à des tiers sous forme d'eau chaude. C'est le cas, par exemple, des Services industriels qui fournissent ce type d'énergie pour chauffer entre autres le quartier du Lignon et celui des Avanchets.

Le coût général d'une telle installation n'étant pas compris dans celui de l'immeuble, il est donc nécessaire d'introduire dans le compte de chauffage le montant des intérêts du capital investi, les amortissements de l'installation et les frais de renouvellement du matériel. Dans le deuxième cas, la situation est toute différente puisque les frais de

¹⁾ Des extraits en ont été publiés dans le numéro 12/1978 de la revue Habitation (NdIR)



Vue d'ensemble du centre de la Cité Vieusseux, prise du haut de l'immeuble D.

construction de la chaufferie sont inclus dans le coût de l'immeuble. Par conséquent, les frais indiqués ci-dessus sont, en règle générale, compris dans la calculation du loyer.

Dans notre cas, la situation est un peu plus compliquée puisque nous avons à faire à ces deux types économiques. Pour une part, les investissements relatifs à la construction de la centrale sont inclus dans le coût de construction des immeubles, par conséquent reportés sur les loyers, alors que, pour l'autre part, nous fournissons de l'énergie à des tiers qui ne nous règlent aucun loyer. Dans ce cas, il est donc nécessaire d'inclure dans la facture, outre les frais proportionnels et directs d'exploitation, une redevance annuelle, désignée droit de raccordement, au titre de participation aux frais financiers indiqués plus haut.

Lors de l'établissement de nos comptes de chauffage, nous déduisons donc en premier lieu le montant de ces factures du coût total, le solde étant ensuite réparti entre nos locataires.

Conformément à la loi, nous prenons donc en considération pour l'établissement du décompte de chauffage les éléments suivants:

- la consommation du mazout;
- la consommation de l'électricité;
- les frais de surveillance, d'entretien ainsi que ceux de l'administration.

Il est évidemment difficile de donner des chiffres ayant un caractère permanent tant ceux-ci sont appelés à évoluer en raison des circonstances. En premier lieu bien sûr, nous avons le coût du mazout dont les prix sont très en dents de scie en fonction du marché international et des événements politiques. Nous avons tous en mémoire les événements récents, mais rappelons-nous aussi ce qui s'est passé lors de la fermeture du canal de Suez.

Autres aspects, tout aussi importants, sont ceux de la durée de la prestation et de la situation climatique.

Nous présentons cependant deux graphiques avec pour années de référence les exercices 1977/78 et 1978/79.

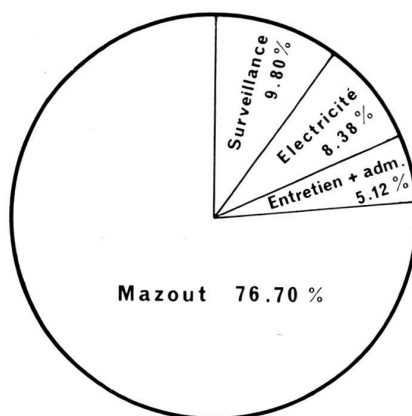
On constate donc que la part du mazout est extrêmement importante et que, par conséquent, les variations de prix ont une influence beaucoup plus prépondérante sur le montant de la facture que les autres éléments constitutifs de celle-ci.

Il y a quelques années, lorsqu'il a été décidé de reconstruire notre centrale thermique, certains, même parmi les spécialistes, se sont montrés sceptiques quant à l'opportunité d'utiliser du mazout dit lourd en lieu et place de l'huile légère.

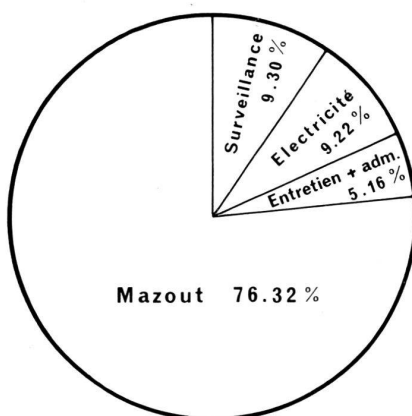
Certes l'exploitation est un peu plus délicate et nécessite un personnel qualifié. Par ailleurs, elle engendre quelques autres frais plus importants que pour une centrale ordinaire.

Cependant si l'on examine les prix actuels du mazout, l'on s'aperçoit que l'utilisation d'une huile lourde reste très

Exercice 1977-1978



Exercice 1978-1979



avantageuse par rapport à n'importe quel autre système. En effet, même en tenant compte de la différence du pouvoir calorifique, les prix sont sans comparaison puisque, actuellement, le montant de l'huile lourde se situe aux environs de Fr. 24.-/25.- les 100 kg alors que celui du mazout léger est de Fr. 50.- et plus les 100 kg.

Lorsque l'on sait que pour notre centrale de Vieusseux l'on a consommé durant le dernier exercice 1 838 294 kg de mazout, et que l'on peut estimer que ce chiffre atteindra environ 2 000 000 de kilos compte tenu de l'augmentation des besoins, il est facile d'imaginer l'économie ainsi réalisée.

Ces quelques considérations sur la constitution d'un compte de chauffage amènent les réflexions suivantes.

- la comparaison entre différents comptes de chauffage doit être faite avec la plus grande prudence puisque les éléments constitutifs ne sont pas comparables entre eux. De plus, la durée du chauffage peut être assez différente, de même que les besoins en énergie en fonction de la nature du bâtiment et de son exposition;
- bien qu'il soit extrêmement difficile d'équilibrer de façon précise des réseaux de distribution de l'importance des nôtres, la régulation générale adoptée permet d'obtenir des températures moyennes de 20/22°. Si

l'énergie devait encore se raréfier ou son coût par trop augmenter, les recommandations officielles risquent de devenir péremptoires, nous obligeant ainsi à ramener ces valeurs dans une fourchette comprise entre 18 et 20°;

- dans le même ordre d'idées, la fourniture de l'eau chaude, qui intervient pour un tiers dans la consommation, devrait être réduite. Dans un premier temps, avant d'être amenés à envisager des coupures, comme ce fut le cas pendant la dernière guerre mondiale, il serait souhaitable, au niveau de chaque ménage, que l'on s'auto-discipline pour diminuer cette consommation d'eau chaude.

Nous saisissons également cette occasion pour conseiller à chacun de prendre connaissance, avec attention, des recommandations officielles, édictées par nos Autorités fédérales et cantonales, en matière d'économie d'énergie.

Reconstruction de Vieusseux

Après dix années d'efforts, nous arrivons presque au terme de la reconstruction de ce quartier.

Les deux derniers bâtiments de l'ancienne Cité ont été démolis au début de l'année 1979 sitôt après le départ des derniers locataires relogés, mettant ainsi en valeur la magnifique rangée de chênes située le long de la rue Edouard-Rod.

De plus, les terrains ainsi libérés ont pu être aménagés de la façon indiquée dans notre précédent rapport, soit des emplacements de jeux et un parking privé pour voitures.

L'année dernière, nous émettions le vœu de pouvoir trouver des locataires intéressés afin de terminer la réalisation du centre commercial et artisanal. Nous sommes heureux de pouvoir annoncer que nous avons trouvé suffisamment de locataires assurant ainsi l'assise économique nécessaire pour terminer la construction de cette zone.

Dans un premier temps, l'Etat de Genève nous a loué des locaux pour loger une partie du service des moyens audio-visuels du Département de l'instruction publique, en l'occurrence la section chargée de l'entretien du matériel. Par ailleurs, les Minoteries de Plainpailais, qui nous louent déjà des locaux dans l'immeuble B-1, ont décidé, en collaboration avec la maison Veuve S.A., d'ouvrir une boulangerie-pâtisserie dans la zone nord de notre centre commercial.

Pour sa part, l'Etat de Genève, dans un deuxième temps, s'est montré extrêmement intéressé pour nous louer la presque totalité de la zone restant à construire afin d'installer l'ensemble du service des moyens audio-visuels du Département de l'instruction publique dans ce centre commercial et artisanal. Face à cette demande, le Comité de direction a étudié de façon très approfondie cette nouvelle situation. En effet, initialement, il était envisagé d'installer

des commerces de vente dans cette zone. Les conditions légales, en matière de construction, sont évidemment très différentes dans ce cas que pour des réalisations destinées à des bureaux. Après mûre réflexion, le Conseil a approuvé la proposition de louer ces locaux à l'Etat de Genève avec pour conséquence une modification importante de la construction prévue, de façon à créer les jours naturels exigés par la loi. La construction se répartira en deux zones distinctes. D'une part, une construction traditionnelle en forme de «U» en prolongement de l'actuelle zone nord avec, en terrasse, deux cheminements piétons et des zones de verdure et, d'autre part, le complément jusqu'au corps de bâtiment reliant le groupe d'immeubles A au groupe d'immeubles B sera réalisé au moyen de structures métalliques avec une toiture originale, non accessible au public, servant de décoration. Au niveau inférieur, un certain nombre de patios seront créés et le bassin sera modifié.

Certains, bien sûr, regretteront cette modification d'orientation. Cependant, face à la situation économique générale, à une saturation certaine du commerce de détail, au renoncement définitif de Coop-Genève de transférer l'actuel magasin de l'avenue Ernest-Pictet, nous avons estimé ce choix judicieux permettant de mettre un terme à dix ans de transformation dans cette zone.

Par ailleurs, la qualité des locataires représente aussi pour nous un élément de stabilité appréciable.

En ce qui concerne notre Société, nous aurons encore à construire un immeuble, dit B-8, qui viendra juxter les réalisations de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI). En conséquence, cet ouvrage ne pourra être réalisé qu'au moment de la reconstruction de la Cité vieillesse.

Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées

Après de très nombreuses discussions et études tant avec les Autorités cantonales que fédérales, le projet de reconstruction de la Cité vieillesse est pratiquement terminé, l'autorisation de construire ayant été délivrée par le Département des travaux publics.

Pour mémoire, nous rappelons que cette réalisation comprendra quelque 170 logements de 2½ et 3 pièces pour des personnes âgées indépendantes ainsi qu'une pension de 60 chambres pour des vieillards moins indépendants. Un restaurant d'une dimension assez grande sera construit avec la pension afin de pouvoir accueillir d'autres personnes que les pensionnaires mais répondant aux critères d'admission dans ce genre d'établissement. Tant pour la pension que pour les logements, toute une série de locaux d'animation seront construits y compris une grande salle pouvant accueillir environ 200 personnes. De plus, des garages de service seront bâtis.

Le Conseil de fondation, en collaboration avec les architectes et ingénieurs et



Au cours de la reconstruction, coexistence provisoire de l'ancien et du nouveau.



Vue du bassin et des fontaines ornant le centre du quartier; ce bassin, outre son agrément, remplit une fonction technique: il permet le refroidissement de certaines installations de la centrale thermique.

le Département de la prévoyance sociale, doit maintenant établir un dossier permettant au Conseil d'Etat de déposer une demande de crédit auprès du Grand Conseil pour subventionner cet ouvrage.

Nous espérons fermement que les travaux pourront commencer au printemps prochain tant il est vrai que l'exploitation des immeubles actuels devient difficile. Les appartements ne répondent plus au besoin, n'ayant pas de salle de bains ou d'eau, la distribution du chauffage et de l'eau chaude devenant, par ailleurs, toujours plus précaire à telle enseigne qu'il a fallu construire une petite chaufferie provisoire située sur le local des citernes de la SCHG.

Aménagements extérieurs et places de jeux

Comme prévu, les aménagements extérieurs près des immeubles D-1 et D-2, de même que devant la zone nord du centre commercial et artisanal (côté Cité Villars), sont maintenant terminés. Chacun aura pu constater la qualité de ceux-ci. Aussi espérons-nous que nos locataires-sociétaires seront les premiers gardiens de ces belles plantations. En ce qui nous concerne, nous n'hésiterons pas à intervenir avec énergie et à faire payer les dégâts commis aux fauteurs, ou à leurs parents. Nous sommes toujours étonnés de constater que la population respecte largement les plantations et aménagements dans

nos parcs publics alors que bien souvent on laisse commettre des déprédations aux biens de notre Société. Les enfants du quartier disposent maintenant de grands et beaux emplacements pour s'ébattre librement. Nous osons espérer que les difficultés causées ces dernières années par des jeux intempêtes sous les fenêtres des locataires cesseront, permettant à ces derniers de jouir pleinement de leur logement sans courir le risque de voir arriver dans leur pièce des ballons et autres objets.

Les moins jeunes n'ont pas été oubliés puisque nous avons également construit un deuxième bel emplacement réservé au jeu de pétanque.

Nous saisissons aussi cette occasion pour rappeler que dans l'esprit général de la reconstruction de ce quartier, notre Société a voulu éliminer toute circulation en surface afin de créer des zones piétonnes importantes. Or, nous devons malheureusement constater que trop de gens utilisent ces viabilités avec leurs vélos, vélomoteurs, quand ce n'est pas de grosses motos, les rendant de ce fait dangereuses et bruyantes. Les employés chargés de l'entretien informent régulièrement les contrevenants mais ceux-ci font la sourde oreille. Nous demandons instamment aux parents d'insister auprès de leurs enfants afin que cessent ces pratiques. Par ailleurs, nous apposerons des écriteaux. Nous avons un temps espéré pouvoir éviter cette importante dépense et cette mise en place d'une signalisation peu esthétique. Afin que la vie soit agréable pour chacun, nous devons entreprendre un effort commun dans le sens d'une autodiscipline qui finalement sera bénéfique pour tout le monde.

Entretien

Les importants travaux d'entretien annoncés dans notre dernier rapport ont tous été entrepris et terminés, à l'exception de la réfection des toitures des Cités Villars. Celle-ci sera entreprise dans le courant du mois de septembre 1979.

Nous pensons, par ailleurs, qu'au chemin des Sports les travaux de peinture des boiseries extérieures seront terminés au début de l'automne 1979.

Afin d'éviter tout stationnement de véhicules de façon intempête sur les pelouses le long des immeubles des Cités Villars et Franchises, il a été décidé de faire placer des chicane sous forme de petits potelets avec des chaînes. Dès le printemps prochain, nous pourrons ainsi rendre ces promenades plus attrayantes en remplaçant le bourbier actuel par un engazonnement.

Maintenant que les travaux touchent à leur fin, il va également être nécessaire de procéder à la réfection de différents trottoirs et routes ainsi que de la remise en place ou en état de toute une série de bancs. Nous profiterons également de cette occasion pour procéder à la réfection de quelques places de jeux réservées aux petits enfants.

Textes des exposés présentés par Monsieur Henri Delaraye et Monsieur René Gay, respectivement Président et Directeur de la S.C.H.G. lors de la manifestation organisée à la Cité Vieusseux à l'occasion de l'inauguration officielle du quartier de Vieusseux reconstruit et du 60^e anniversaire de la Société.

Exposé de M. Henri Delaraye, président

Notre société fut fondée à Genève le 27 juin 1919, et la première séance du comité de direction s'est déroulée le 10 juillet 1919 à la Maison du peuple à Saint-Gervais. Présidée par Camille Martin, architecte cantonal, qui créa par ailleurs à Genève le service d'urbanisme pour lutter contre la spéculation excessive, il comprenait deux ingénieurs, Messieurs H. Cuenod et M. Möhlenbrück, ainsi que deux fonctionnaires postaux, Messieurs Chs Burklin et Léon Nicole. Deux mois après sa création, Monsieur Charles Gautier, associé de la Banque Pictet, se joignait à ces pionniers.

1^{re} étape 1920-1923

Sensibilisées par la rareté des logements vacants dans notre ville, due à l'arrêt presque complet de la construction de maisons d'habitation durant la guerre 1914/1918 et par la hausse continue des loyers, ces personnalités, ayant des convictions politiques souvent opposées, mais un sens social très développé, décident d'utiliser à Genève les sommes offertes par la Confédération pour promouvoir la construction de maisons familiales.

C'est ainsi que durant les années 1920 à 1927, la société coopérative réalisa 120 maisons de 4 à 6 pièces sur 48 000 m² de terrain acquis à la société Pic-Pic pour le prix de Fr. 150 000.—. Entourées de jardins de 250 m² en moyenne pour permettre de cultiver une partie des produits nécessaires au ménage, elles ont favorisé une vie saine au grand air. Il est intéressant de signaler que le prix du mètre cube construit est revenu en moyenne à Fr. 47.60 et que le financement a été assuré par la Confédération, le canton, la Caisse hypothécaire et pour 10% des parts sociales souscrites par les locataires et des citoyens genevois qui, conscients de la valeur de l'initiative à but social, souscrivirent des parts dans une arcade des rues basses. Les loyers annuels ascendaient à Fr. 1 000.— et l'intérêt distribué sur les parts sociales était déjà de 2½%.

2^e étape 1929-1932

En 1928, le canton et la ville de Genève décident de lutter contre les 800 taudis encore habités, notamment au quai du Seujet. Pour cela, il était indispensable de construire des logements économiques. Le Grand Conseil vota une loi

d'encouragement le 12 mai 1929 prévoyant une aide aux promoteurs par la prise en charge d'une partie des intérêts hypothécaires et parallèlement par une aide individualisée au locataire sur la base de critères économiques et sociaux. Comme vous le constatez, l'histoire est un éternel recommencement et Monsieur le Président du Grand Conseil ne sera pas fâché d'apprendre que les bases législatives pour faire passer une partie de la subvention de l'immeuble sur le locataire existent depuis cinquante ans. Cette expérience a été une réussite, car elle a servi uniquement les intérêts de ceux qui en avaient besoin. C'est ainsi que, sur la demande des pouvoirs publics et avec la sympathie de la population, la SCH construisit 244 logements dans 6 immeubles de deux étages sur rez sur la parcelle de Vieusseux, de 60 000 m² achetés au prix de Fr. 360 000.— à la société Riant-Parc. La conception et l'architecture s'inspirent de l'avis de divers spécialistes suisses appelés à édifier des constructions pour l'exposition d'habitations économiques de Bâle en 1930. Une chaufferie centrale, une buanderie centralisée, un service médico-social complètent heureusement cette réalisation qui, de l'avis de tous, a atteint le but social proposé par la société en faveur des familles à faible revenu de la Ville de Genève. Quelques chiffres à la fin de la mise en valeur des immeubles en 1932:

- constructions: 49 726 m³ à Fr. 46.50 le m³;
- coût total: 2,8962 millions de francs sans le terrain, dont les 10%, dus aux mandataires et entrepreneurs, ont été réglés par compensation avec des parts sociales privilégiées;
- loyers perçus: Fr. 182 000.—;
- loyers non versés: Fr. 87 000.—, soit le tiers de l'état locatif, conséquence de l'aggravation de la situation économique et l'augmentation importante du chômage qui en est résulté.

D'une manière générale, les années 30 ont été pénibles pour notre entreprise et il a fallu la grande compréhension des autorités genevoises, des services industriels, de la Caisse d'Épargne et de la Caisse Hypothécaire pour traverser cette période difficile de la récession. A ce sujet, il est aussi important de signaler qu'au début de la guerre 39/45, le Conseil administratif de la Ville de Genève a mis à la disposition des locataires de Vieusseux 50 parcelles de cultures d'une superficie de 200 m² chacune en bordure de la route des Franchises, ce qui apporta un complément important à l'alimentation de la Cité; c'est l'époque des soupes populaires, avec ses complications, restrictions et difficultés de tout ordre. A la fin de la guerre, nouvelle crise du logement, car on n'a plus construit et le prix de revient de la construction a augmenté à Fr. 90.— le m³. Pour la troisième fois, la SCH décide d'apporter son concours aux autorités en participant à la lutte contre la pénurie de logements.

3^e étape 1947-1950

Dans le cadre de la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction, le Conseil d'Etat accepte de subventionner un nouveau projet de construction. C'est alors l'édification de 96 logements sur la parcelle de Vieuzeux en bordure de la route de Meyrin qui prend le nom de «Cité Villars», puis 72 logements sur un terrain de la Ville de Genève avec contrat de droit de superficie, dénommée «Cité Franchise» et enfin 93 logements sur une parcelle de 13 000 m² également en bordure de la route de Meyrin, acquise en 1949 et qui formèrent la Cité Villars II.

Coût de l'opération: 7,4 millions de francs, prix au m³ entre Fr. 88.— et Fr. 102.—.

Subventions à fonds perdus: 3,1 millions de francs.

Limites de salaires: de Fr. 6000.— à Fr. 7500.—.

Loyers: Fr. 950.— à Fr. 1 500.— pour des appartements de 3 à 5 pièces.

Ainsi se trouvaient utilisés tous les terrains autour de la campagne Vieuzeux, bordés par les rues Edouard-Rod, Franchises et route de Meyrin. L'ensemble de ces cités comprend alors 505 logements avec une population de 2 000 personnes qui bénéficient de tout le prolongement de l'habitation souhaité: écoles, commerces, terrains de jeux, salle de réunions, garderie d'enfants, service de santé, paroisse, etc. Pour compléter le tableau de l'époque, je m'en voudrais de ne pas mentionner les quatre immeubles avec 165 logements de la Cité vieillesse construite également en 1932 par la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées dont notre coopérative est membre fondateur et qui est gérée par le Bureau central d'aide sociale.

Il se passe ensuite quelques années qui auraient pu être mises à profit pour consolider la situation de la société, mais c'était sans compter les frais d'entretien toujours plus importants que réclamaient les premières réalisations et les remises en état d'appartements. En effet, les transferts de locataires augmentaient et si la qualité de coopérateur est souvent invoquée pour justifier des droits acquis, elle n'est pas toujours bien comprise quand il s'agit d'entretenir régulièrement son logement. Devant cette situation et compte tenu du nouveau développement de Genève, 65 000 personnes en dix ans, la SCH décide la reconstruction partielle de la cité d'Aire.

4^e étape 1961-1966

C'est la quatrième étape qui commence et qui bénéficie de la loi cantonale d'encouragement à la construction dite «loi Dupont».

C'est ainsi qu'entre 1961 et 1966, 58 des 120 villas situées dans le périmètre avenue d'Aire, chemin des Sports et rue Camille-Martin sont remplacées par deux blocs d'immeubles locatifs de 8 étages sur rez comprenant 344 loge-

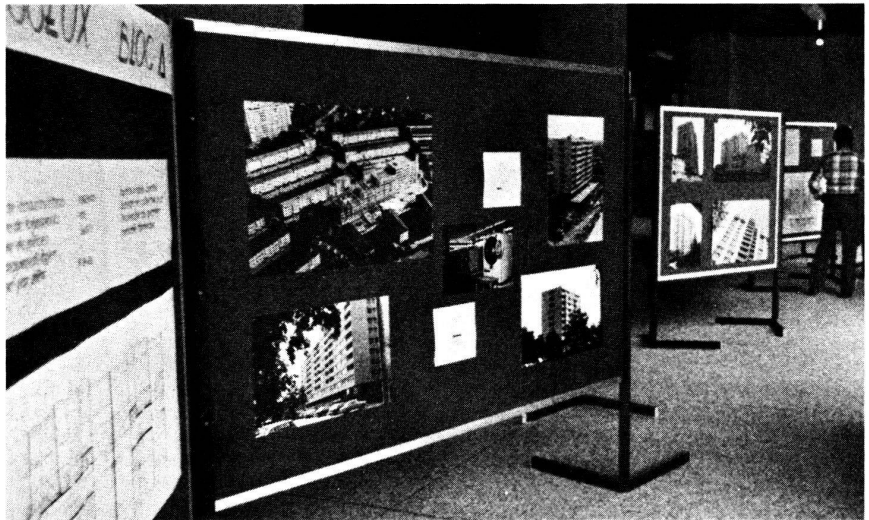
ments de 2 à 7 pièces, de nombreux commerces, un supermarché de la Coop et un prolongement de l'habitation tenant compte des expériences faites à Vieuzeux.

Les loyers des premiers immeubles sont conformes aux prescriptions cantonales: Fr. 400.— à Fr. 450.— la pièce par année et les subventions de l'Etat représentent en moyenne Fr. 361.— par pièce. En pleine pénurie de logements, cet effort est apprécié, mais n'est pas encore suffisant pour contribuer à la stabilisation des loyers genevois. C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat, puis le Grand Conseil enregistrent avec satisfaction la décision du conseil d'administration de notre coopérative de reconstruire le quartier de Vieuzeux sur

la charte d'Athènes, c'est-à-dire où le soleil, l'espace et la verdure représentent des données impératives dans l'élaboration d'une construction d'ensemble.

Depuis le début, ils ont toujours défendu les idées de:

- construire à proximité de lieux de travail, réaliser des voies de circulation séparées pour véhicules et pour piétons, des équipements scolaires, médico-sociaux, économiques et sportifs dans des espaces verts et séparés du trafic. En bref, tout prévoir, de la garderie d'enfants au café du coin, dans une localisation géographique des pôles de vie de la cité tout en supportant l'évolution des besoins; en effet, tout se transforme ra-



Lors de l'inauguration de la nouvelle Cité Vieuzeux, une exposition a été montée sous les pilotes de l'immeuble D, retraçant les diverses étapes du développement de la SCHG, et donnant ainsi aux habitants une compréhension d'ensemble des réalisations de leur société coopérative. En outre, une plaquette commémorative a été distribuée à chaque sociétaire.

la base d'un plan d'urbanisation propre à cette région. Cette cinquième étape, très généreuse, vous sera commentée tout à l'heure par notre directeur, Monsieur René Gay, en sorte que je pourrais arrêter là mon rappel historique sur les grandes réalisations de Vieuzeux, mais je faillirais à ma tâche si, à côté des heures et malheurs qui s'attachent à des décennies de recherches et de réalisations immobilières à but social, je ne dégageais pas les idées fortes de cette grande entreprise coopérative, souvent méconnue, mais combien vivante et utile à la communauté genevoise.

La SCH «Genève» a rassemblé depuis soixante ans des hommes de l'économie et de la politique dont l'action profonde et désintéressée a été de servir la cause du logement social dans une conception d'ensemble dictée par les événements et les règlements, mais dans laquelle l'homme se trouve heureux. Pour cela, ces hommes responsables, auxquels il faut associer intégralement les autorités fédérales, cantonales et municipales, les architectes et ingénieurs mandatés, ont toujours respecté

pidement et la vie de notre société en est la démonstration parfaite;

- diversifier les immeubles en faisant voisiner des maisons familiales, des immeubles bas et des immeubles plus importants pour rompre l'anonymat oppressant des cités coulées dans le moule affligeant de l'uniformité;
- réunir si possible toutes les classes d'âge et une certaine diversité de positions sociales dans des logements de dimensions variées; le but à atteindre: permettre de vivre harmonieusement dans la cité depuis la naissance jusqu'à la vieillesse sans changer de quartier. Cette politique a favorisé la création d'un esprit de cité qui s'est reporté sur la qualité des relations personnelles et sur l'animation; à titre d'exemple, je pourrais mentionner de nombreux groupements culturels et sportifs qui ont fait la gloire de Vieuzeux. Permettez-moi simplement de citer au passage les Grosjean, champion olympique de ski, Duret et Bertschy, footballeurs célèbres, Binggeli et

Trepp, champions cyclistes, et bien d'autres, qui tous habitaient ce quartier. Plus récemment encore, le club d'échecs du Bois-Gentil, dont les activités se déroulent dans la cité, a été plusieurs fois champion suisse. Plus de 150 jeunes gens du quartier y viennent régulièrement;

- promouvoir des centres commerciaux et de travail en faisant place aux petits commerces, aux bistrotts, aux artisans et à une buanderie centrale dont le but est de créer des lieux de rencontre et de détente par excellence favorisant ainsi les contacts entre habitants qui souffrent trop souvent d'un sentiment de solitude ou de vide intérieur;
- réaliser des équipements de salles de

cités radieuses «Aïre et Vieusseux» avec 1 202 logements, comprenant 4 781 pièces, 38 arcades et salles de réunions, 620 boxes intérieurs, 348 parkings extérieurs et une population de quelque 4 000 personnes; c'est donc une petite ville dans cette belle ville de Genève et nous sommes heureux aujourd'hui de vous la faire découvrir car nous avons l'ambition de dire qu'il s'agit d'un exemple parfaitement réussi à tout point de vue.

En terminant, permettez-moi d'avoir des pensées reconnaissantes à l'endroit de mes quatre illustres prédécesseurs, présidents de cette société, je veux parler de Camille Martin (neuf ans), Adrien Valloton (deux ans), Charles Burklin (vingt-deux ans) et François Picot (dix-

pacité et de la vitalité du mouvement coopératif genevois dans le domaine du logement et qu'il valait la peine de monter à quoi correspondait un bilan de plus de 121 millions de francs, ce qui en fait la coopérative d'habitation la plus importante de Suisse romande. Merci de votre présence et de votre intérêt à notre cause et un merci particulier à la presse qui veut bien se faire l'écho de cette manifestation.
Genève, le 27 septembre 1979.

Exposé de M. René Gay, *directeur*

Il y a un peu plus de dix ans que notre Société a pris la décision de procéder à la reconstruction du quartier de Vieusseux.

Ce n'est pas sans regret que notre Conseil d'administration a pris celle-ci tant il est vrai que l'ancienne Cité Vieusseux représentait quelque chose de symbolique et avait marqué un tournant décisif dans le domaine de la construction de logements à caractère social.

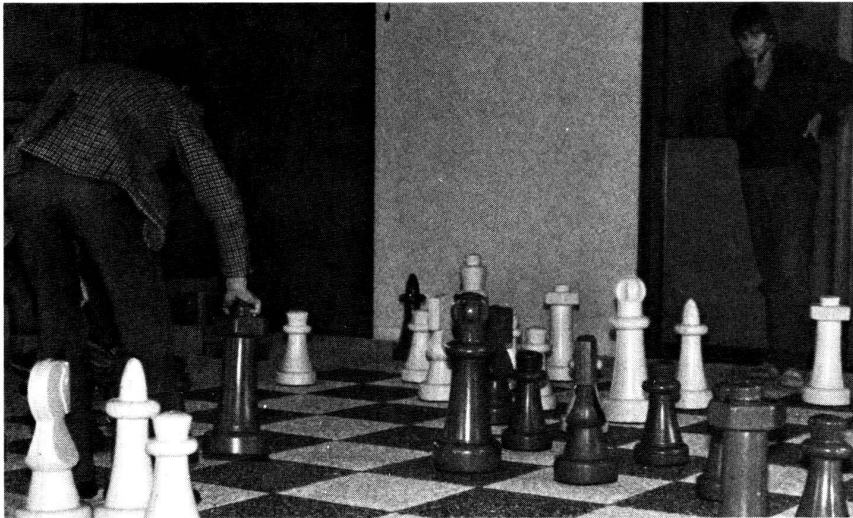
Cependant, des difficultés croissantes d'exploitation consécutives à un vieillissement des installations techniques, nous pensons particulièrement à l'ancienne centrale thermique, à ses conduites à distance, à toutes les alimentations sanitaires en eau chaude et en eau froide, aux toitures, etc., rendaient inévitable la solution choisie.

Par ailleurs, les appartements devenant vacants dans l'ancien Vieusseux ne trouvaient pratiquement plus preneurs, tant la conception de ces logements était dépassée et ceci malgré la formidable crise du logement qui régnait alors à Genève.

C'est dans ce climat où la pression démographique ne cessait de croître que s'est engagé ce travail important qui consistait à mettre en chantier une opération devant permettre de reloger, sur place, les 244 familles de cette Cité. Notre Société a fixé à notre groupe d'architectes, Messieurs Ernest Martin & Associés et Honegger, Schmitt & Cie, un certain nombre de directives nous paraissant absolument impératives en vue d'élaborer le plan d'aménagement et les différentes phases de reconstruction:

- nécessité de trouver une solution permettant de construire d'abord pour reloger, démolir et ainsi de suite;
- reprendre en sous-œuvre toutes les distributions énergétiques;
- enterrer la circulation afin de réserver le maximum d'espaces pour les piétons et les jeux;
- conserver les grands chênes et autres grands arbres.

Il faut relever qu'au cours de ces études préliminaires, notre Conseil d'administration a jugé utile d'organiser une séance d'information à l'intention des habitants du quartier.



A côté de très nombreux équipements collectifs fonctionnels (buanderie, salles de réunions, garderie, foyer pour les personnes âgées, locaux commerciaux, etc), voici pour les loisirs un jeu d'échecs tracé sur le sol au rez-de-chaussée de l'immeuble D.

jeux et de sports avec la collaboration des habitants par le truchement des organisations de quartier;

- enfin, pour activer toute cette machine, il faut des hommes, des femmes, des enfants, des spécialistes et une somme énorme de bonne volonté et d'humanisme. De plus, il est indispensable de pouvoir compter sur une organisation rationnelle de coordination et de contrôle, car l'improvisation mène au chaos et les sociétés coopératives ne peuvent en aucun cas se le permettre, si elles veulent remplir avec bonheur leur rôle, c'est-à-dire défendre l'intérêt général qui est particulièrement celui de ses sociétaires.

Voilà, Mesdames, Messieurs, en quelques mots la belle histoire de la Société coopérative d'habitation que j'ai l'honneur de présider depuis 1969 et dont je fais partie depuis vingt-quatre ans. Durant ces soixante ans d'existence, elle a pris une place toujours plus importante à Genève puisque aujourd'hui elle comprend principalement deux importantes

sept ans) et d'adresser de vifs remerciements à toutes les autorités fédérales, cantonales et municipales, aux établissements financiers, aux compagnies d'assurances, aux généreux donateurs, aux mandataires et entrepreneurs, aux membres des conseils de la société, à la direction, à son personnel et enfin aux sociétaires qui, à des titres divers, ont collaboré et soutenu depuis soixante ans la Société coopérative d'habitation «Genève» avec des prestations de qualité et de fidélité. Cette collaboration a été fructueuse car elle a reposé sur des sentiments de confiance réciproque. Nous sommes très fiers des résultats obtenus et nous sommes confiants pour l'avenir en précisant une nouvelle fois à nos autorités que nous restons à disposition de Genève pour continuer une action réfléchie, dépolitisée et dans l'intérêt général d'un Etat social bien compris. Le développement de la SCH est la démonstration parfaite d'une collaboration étroite et objective entre les pouvoirs publics et l'économie privée.

Vous conviendrez comme moi qu'il s'agit là d'une image concrète de la ca-

Pour la petite histoire, rappelons que nous pensions tenir cette séance dans la salle de réunion, située dans l'un de nos immeubles de la Cité Franchises, mais la grande affluence et le temps heureusement propice nous ont incité à la déplacer dans la cour de l'école des Franchises.

Finalement, après de longues démarches avec tous les intéressés possédant des terrains du périmètre compris entre la rue Edouard-Rod, la route des Franchises, l'avenue Edmond-Vaucher et la route de Meyrin ainsi qu'avec les Autorités, nous avons pu arrêter le plan d'aménagement et envisager de commencer les travaux.

Le 4 mars 1968, ceux-ci débutaient. Il fallait que dans un temps extrêmement court, c'est-à-dire pour la fin de l'été, les installations de la nouvelle centrale thermique soient prêtes à fonctionner pour chauffer les quelque 500 logements qui étaient jusqu'alors alimentés par l'ancienne centrale. De plus, il a fallu également mettre en place une nouvelle buanderie collective puisque l'ancienne était vouée à démolition en même temps que la centrale. Vous verrez au cours de la visite que ce n'était pas une mince affaire compte tenu de l'importance de ces installations. La puissance de cette nouvelle centrale est de 15 700 000 kcal et le stockage actuel de mazout lourd/léger est de 600 000 l. Cette dernière capacité devra être doublée. Le pari a cependant été gagné et, le 1^{er} octobre 1968, les nouvelles installations étaient mises en service.

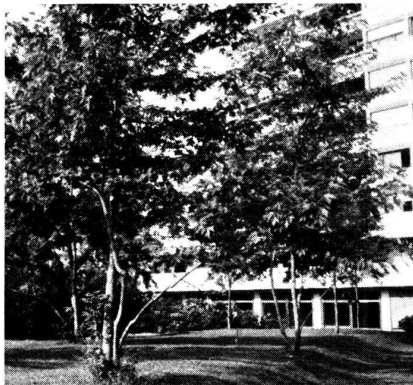
Dans un deuxième temps, l'immeuble A a été terminé et, dans le courant de l'année 1969, nous disposions de 132 logements représentant 509½ pièces pour reloger les habitants des immeubles 30 à 36 et 40 à 46, soit 52 appartements. Le gain d'appartements dans cette opération était de 80.

Entre 1970 et 1971, nous construisons les immeubles B-1 et B-2 comprenant 56 logements pour 228 pièces, nous permettant ainsi de reloger les habitants des immeubles 48 à 58, soit 38 familles. Le gain n'était, cette fois, que de 18, mais libérait les terrains pour la suite des opérations.

Dans le même temps que la construction du groupe d'immeubles B, la Ville de Genève nous demandait l'autorisation de pouvoir construire l'école enfantine alors même que les terrains nécessaires pour cette réalisation n'étaient pas disponibles conformément au plan d'aménagement.

Il faut admettre que les habitants de l'ancienne Cité Vieusseux, dont le bâtiment se trouvait coincé entre les immeubles B-1/B-2 et l'école, se sont trouvés dans une situation très inconfortable jusqu'au moment de leur relogement.

Celui-ci a pu être opéré une fois que nous avons construit le groupe C entre 1972 et 1973, groupe qui comprenait 157 logements pour 653 pièces. Cette fois, le gain était beaucoup plus considérable puisque les «relogés» n'étaient



La nouvelle Cité Vieusseux est très abondamment arborisée; au-dessus des garages souterrains, une épaisse couche de terre végétale a été mise en place, pour permettre la croissance d'arbres de bonne taille.

que 44, donnant ainsi apport de 113 logements.

En 1973/1974, nous construisons l'immeuble B-3 pour reloger les habitants des n^{os} 12-14 et 60-62, soit les têtes des deux bâtiments qui étaient front rue Edouard-Rod de façon à libérer les emplacements nécessaires à la construction des immeubles D-1/D-2 dans lesquels nous nous trouvons. Ce bâtiment B-3 comprenait 40 logements pour 120 pièces dans lequel nous avons pu reloger 35 familles.

Finalement, nous construisons les immeubles D entre 1976 et 1978. Ils contiennent 150 appartements pour 600 pièces, permettant ainsi de reloger les derniers habitants des immeubles voués à démolition, soit 75 familles.

Globalement, l'opération ainsi réalisée aura permis de substituer à une Cité qui comprenait 244 logements pour 857 pièces, quelques commerces pour environ 400 m², un nouveau complexe qui, lui, comprend 535 logements pour 2 110 pièces, une vingtaine de commerces et artisans pour 5 300 m² auxquels il y a lieu d'ajouter 3 000 m² de dépôts, 489 boxes à voiture ou cases ouvertes et un parking de 70 places louées auxquels viendra s'ajouter ultérieurement, lorsque la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées sera reconstruite, un grand parking libre pour visiteurs.

Le nombre d'appartements gagnés est donc de 291 et 1 253 pièces. En moyenne, on peut relever que le nombre de pièces par appartement était de 3½ environ dans l'ancienne Cité pour avoisiner les 4 dans la nouvelle. Quelques mots sur les prix. Certes, il y a une certaine argumentation des prix de location à la pièce, mais vous verrez en parcourant la brochure qui vous sera remise tout à l'heure qu'ils restent raisonnables puisqu'ils sont en moyenne de Fr. 972.— par pièce et par an pour les groupes A, B, C, et de Fr. 1 600.— pour les immeubles D-1/D-2. Un appartement de 4 pièces coûte donc environ

Fr. 325.— par mois. Il s'agit là d'une moyenne, certains d'entre eux étant meilleur marché dans les étages inférieurs et ont tendance à augmenter au fur et à mesure que l'on monte.

Si nous avons pu obtenir des résultats aussi intéressants, nous pouvons relever qu'il y a trois raisons à cela:

1. nous sommes propriétaires de terrains achetés il y a cinquante à soixante ans;
 2. nous sommes subventionnés dans le cadre des lois H.L.M.;
 3. nous avons introduit une péréquation des loyers au sein de notre Société.
- En d'autres termes, les locataires au bénéfice d'un logement construit, il y a quelques années, donc meilleur marché, paient une redevance supplémentaire incorporée dans leur loyer de façon à abaisser celui des nouveaux locataires (à l'exception, des immeubles D). Cette façon de procéder s'est faite en plein accord avec les Autorités. Il s'agit là peut-être d'un cas unique de solidarité qui est bien dans l'esprit coopératif.

Vous pourrez aussi constater qu'un très gros effort a été fait pour les aménagements extérieurs et la mise en place de jeux pour grands et petits: deux terrains de basket, une piste de planche à roulettes, un terrain de football, plusieurs jeux de pétanque, diverses places de jeux pour petits enfants, etc. Nous tenons aussi à relever que ce grand domaine étant privé, il nous incombe de l'entretenir en totalité, c'est-à-dire les parcs, les arbres, les routes, les égouts, le balayage, etc.

Dans le domaine technique, il est aussi à noter qu'en collaboration avec les services publics, nous avons construit de grands caniveaux dans lesquels toutes les distributions passent, soit: le chauffage, l'électricité, l'eau froide, l'eau chaude, le gaz, le téléphone, la télévision, distribuée par câble dans tout le quartier. De ce fait, au cours des ans, cette Cité ne présentera pas l'aspect peu sympathique de certaines de nos rues lors des inévitables travaux d'entretien de toutes les canalisations et conduites, puisque ces caniveaux permettent à un homme de s'y promener debout sans difficulté.

En conclusion, on peut dire que si rien n'est parfait, l'on aura essayé, et pourquoi ne pas le dire, largement réussi à construire un complexe harmonieux où il doit faire bon vivre.

Nous devons également remarquer qu'étant donné la succession des étapes non seulement tous les habitants anciens ont pu rester, mais chaque fois qu'un nouveau groupe était construit, seul un petit nombre de «nouveaux» arrivaient, trouvant sur place toute une infrastructure sociale au sein d'une population qui comprenait au départ déjà 500 ménages (y compris les Cités Villars et Franchises) facilitant de ce fait leur assimilation. Il y aurait là une étude sociologique fort intéressante à faire.

Genève, le 27 septembre 1979.