

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): **58 (1985)**

Heft 12

PDF erstellt am: **14.08.2024**

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.

Société coopérative d'habitation Genève

Extraits
du rapport
sur l'exercice
1984-1985
présenté
à l'assemblée
générale du
15 octobre 1985

Rapport du Conseil d'administration

Exercice 1984/1985

Généralités

Dans notre précédent rapport, nous avons exposé l'essentiel de la procédure en vue de l'établissement d'un plan d'aménagement de quartier devant permettre, ultérieurement, d'obtenir l'autorisation de construire.

Nous aurons l'occasion, dans le chapitre consacré à nos différents projets, de revenir sur cette question.

Pour beaucoup, cet ensemble de procédures et

d'arcanes juridiques reste très éloigné de leurs préoccupations et, bien souvent, en participant à des actions d'opposition ou de contestation, ils ne réalisent pas l'ampleur des retards apportés à des réalisations intéressantes. Finalement, la masse des locataires potentiels devra bien payer les frais inhérents à cette situation.

Ces quelques considérations nous incitent, cette année, à procéder à un examen de l'évolution des demandes de logements, de notre population et du patrimoine bâti.

Ci-dessous quelques tableaux pour montrer l'évolution de la situation au cours de ces cinq dernières années.

* Y compris Fondations immobilières de l'Etat et service des loyers et redevances de la ville de Genève.

Années	Demandes de logements «HBM, HLM, HCM»				Existantes au 31.12
	Enregistrées	Satisfaites	Annulées		
1980	8543	6424	2425		5061*
1981	8177	4649	2781		5808*
1982	7426	4224	3274		5736*
1983	3063	2120	2224		4455
1984	3550	1245	2148		4612

Ce premier tableau est établi sur la base des chiffres qui nous ont été fournis par l'Office du logement social. Il faut être conscient que celui-ci ne représente qu'une partie des besoins réels puisque très nombreuses sont les personnes à la recherche d'un logement qui ne s'inscrivent qu'auprès des agences immobilières et autres institutions telles que la nôtre. C'est ici l'occasion de regretter qu'il ne soit pas possible de posséder des chiffres plus complets, reflétant mieux la situation pour l'ensemble de notre canton et non pas seulement des requérants auprès de l'Office du logement social.

Une telle documentation aiderait considérablement la mise en place d'une politique qui devrait permettre de résoudre, si faire se peut, ce lancinant problème de la crise du logement. Par ailleurs, il faut observer une grande prudence dans l'interprétation de ces données

tant il est difficile de déterminer les différents degrés de ces besoins, ceux-ci pouvant aller de la véritable urgence à un simple désir de changer d'horizon.

Nous savons qu'une importante commission d'étude, regroupant des représentants de nos autorités et des milieux immobiliers, a travaillé fort longtemps à la mise au point d'un fichier centralisé mais que, pour des raisons de coût semble-t-il, on a renoncé à la réalisation de ce projet. L'économie enregistrée d'un côté a-t-elle coûté combien d'un autre côté par le fait du manque d'information?

Examinons maintenant l'évolution de la population et, parallèlement, celle des logements à disposition dans notre canton.

Ce tableau nous permet en outre de déterminer quel est le taux moyen d'occupation de chaque logement.

Chiffres tirés de l'annuaire statistique du canton de Genève.

Années	Population résidente		Logements existants		Nombre moyen d'habitants par logement
	Augmentation annuelle	Total au 31.12	Augmentation annuelle	Total au 31.12	
1980	1785	342 439	1204	172 275	1,9877
1981	3538	345 977	1302	173 577	1,9932
1982	4926	350 903	1544	175 121	2,0038
1983	2637	353 540	1719	176 840	1,9992
1984	3539	357 079	1684	178 524	2,0002
	16 425		7453		2,2038

On remarque qu'au cours de ces cinq dernières années, la population résidente dans notre canton a augmenté de 16 425 personnes, tandis que durant la même période le nombre de logements à disposition s'est accru de 7453.

A partir de ces données, il nous paraît intéressant de faire une comparaison entre l'aug-

mentation annuelle de la population, le nombre d'appartements nécessaires pour loger cette dernière, en se référant au taux d'occupation moyen de l'année considérée, et le nombre de logement effectivement mis sur le marché.

Années	Augmentation annuelle de la population	Nombre moyen d'habitants par appartement	Logements nécessaires pour absorber l'augm. de la population	Nouveaux logements mis sur le marché
1980	1 785	1,9877	898	1204
1981	3 538	1,9932	1775	1302
1982	4 926	2,0038	2458	1544
1983	2 637	1,9992	1319	1719
1984	3 539	2,0002	1769	1684
	16 425		8219	7453
			manque théorique	766

Ainsi donc, durant la période allant de 1980 à 1984, l'industrie de la construction a tout juste pu répondre aux besoins provoqués par l'évolution démographique mais n'a, de loin, pas réussi à résorber la crise.

En effet, si l'on se réfère au premier tableau indiquant le nombre de requérants de logements auprès de l'Office du logement social qui, nous le rappelons, est loin de représenter le total des demandeurs, on constate que la situation a plutôt tendance à s'aggraver qu'à s'améliorer.

On pourrait, bien sûr, philosopher longuement sur les chiffres présentés. Par exemple, est-ce que le taux d'occupation moyen des logements à Genève est raisonnable si on le compare à celui des autres cantons suisses? (par exemple en 1980 Zurich 2,4; Genève 1,9877). Est-ce que la sous-occupation des logements n'est pas trop importante? Pour les seuls immeubles HLM et HBM, soit sur 29 526 logements contrôlés, 5,54% des ménages, soit 1637, sont en sous-occupation!

Projets Sports-Essor et Grand-Saconnex

Dans notre précédent rapport, nous avons présenté un plan de la réalisation projetée aux chemins des Sports et de l'Essor. Ce document avait finalement été approuvé par le Département des travaux publics à la suite d'une longue procédure au sein de ses différents services et de l'autorité communale. De la sorte, en date du 27 août 1984, ledit département nous délivrait une autorisation préalable, il est vrai soumise à quelques modifications de détail, notamment suggérées par la ville de Genève qui, à l'époque de son préavis, c'est-à-dire en date du 17 mai 1984, laissait entendre que ses services allaient procéder prochainement à une étude d'aménagement de l'ensemble de cette zone débordant, par conséquent, largement les limites de notre proposition. En raison de cette étude, des pourparlers longs et délicats ont dû être engagés avec les services compétents de la ville de Genève afin de trouver une solution qui s'intègre le mieux possible avec les conceptions générales retenues par les urbanistes mandatés par la ville.

Bien que notre projet ait été beaucoup plus avancé que le leur, nous avons dû accepter, pour débloquer cette affaire, de procéder à quelques modifications du plan ayant fait l'objet de l'autorisation préalable du 27 août 1984 tel qu'il vous a été présenté dans notre précédent rapport.

Chacun pourra, par ailleurs, constater à l'examen du nouveau projet et présenté ci-après que les modifications sont, en définitive, minimes. Celles-ci sont, principalement, constituées par l'élargissement de la place qui se situera au même endroit que celle existant actuellement avec quelques arbres, entre le chemin de dévestiture et le chemin de l'Essor, d'une part, et la création de cédures dans les bâtiments pour bien marquer les chemins piétons reliant le chemin des Sports au chemin de l'Essor, d'autre part. Une autre série de cédures doit permettre la création d'un chemin pour piétons allant de la rue Camille-Martin à l'avenue de la Concorde.

Nous tenons à relever que le projet ainsi présenté respecte les options initialement prises, à savoir: de créer des bâtiments de petits gabarits dont les toitures seront inclinées et en tuiles, de maintenir le taux d'occupation primitivement prévu nous permettant de construire environ 240 logements, de conserver quelques maisonnettes, côté avenue de la Concorde, et enfin de pouvoir créer des aires pour les jeux et la détente.

Il faut souligner qu'en l'état les démarches avec la ville de Genève ne se situent qu'au niveau de l'administration, mais qu'il reste encore une étape importante à franchir.



L'évolution des mœurs joue également un grand rôle lorsque l'on sait que les jeunes quittent plus rapidement le domicile parental qu'autrefois sans parler des conséquences des divorces, chacun des ex-conjoints souhaitant, bien évidemment, avoir son propre logement. Pensons aussi, qu'il n'y a pas si longtemps, les enfants reprenaient auprès d'eux leurs parents âgés alors qu'aujourd'hui, on les place presque toujours dans des institutions spécialisées ou qu'ils désirent rester dans leur logement. Etant donné qu'aucune collectivité n'arrive à maîtriser véritablement l'ensemble de ces problèmes, il nous semble que la seule solution raisonnable en vue de satisfaire les besoins consiste à construire plutôt qu'à légiférer pour tout et pour rien.

En effet, le Conseil administratif devra présenter une proposition au Conseil municipal et donc faire accepter son point de vue par les commissions adéquates et par le plénum. Ce n'est qu'ensuite que le Département des travaux publics arrêtera le plan définitif et le soumettra à l'enquête publique.

C'est ici le moment de rappeler, une nouvelle fois, l'engagement pris par notre société d'établir une économie complètement indépendante pour ces réalisations de telle sorte que nos sociétaires-locataires actuels n'auront rien à payer, au titre de la péréquation, pour ces nouveaux logements.

L'an dernier, nous avons tenté d'expliquer ce que d'aucuns n'hésitent pas à appeler, de façon un peu péjorative, «le parcours du combattant» que doit effectuer tout promoteur qui envisage de faire accepter ses projets par la communauté.

En reprenant la chronologie de toute cette affaire et les temps nécessaires pour faire avancer ce dossier, compte tenu des nécessités de l'information interne à notre coopérative et de l'ensemble des démarches administratives, on constate que le «parcours du combattant» n'est pas un terme excessif.

Pour ce qui est de notre projet des maisonnettes familiales au chemin des Corbillettes, au Grand-Saconnex, nous avons dû procéder, comme nous le déclarions dans notre précédent rapport, à quelques modifications souhaitées par les autorités municipales de cette commune.

Il nous a été possible de nous mettre rapidement d'accord avec les promoteurs des parcelles voisines pour créer un accès commun sur le chemin des Corbillettes ainsi qu'avec la commune en vue de réaliser des cheminements piétons et une piste cyclable.

En mars 1985, le Conseil municipal du Grand-Saconnex a voté favorablement ce projet de plan d'aménagement.

Ainsi donc, pour mener à chef cette opération, il nous reste maintenant à déposer la demande définitive d'autorisation de construire.

Pour que l'ensemble des projets Sports-Essor et Grand-Saconnex se réalise dans de bonnes conditions, il serait souhaitable que la construction des villas puisse être entreprise avant le démarrage des travaux à Aire afin de faciliter toutes les opérations de relogement dans les meilleures conditions.

Il nous paraît encore prématuré d'aborder maintenant les problèmes financiers liés à l'ensemble de ces constructions. En effet, avant d'articuler des chiffres, nous nous devons de procéder à une analyse approfondie du prix de revient, d'une part, et de trouver, d'autre part, la solution la plus adéquate d'aides des pouvoirs publics. En l'occurrence, deux possibilités peuvent être envisagées: la première consistant à avoir recours, comme nous l'avons fait ces dernières années, à l'aide cantonale ou, deuxième solution, d'essayer d'obtenir l'aide de la Confédération dans le cadre des lois qu'elle a créées pour l'encouragement de la construction de logements à caractère social.

Reconstruction Cité Vieusseux – Cité Vieillesse

Durant cet exercice, les travaux de reconstruction de la Cité Vieillesse (FLPAI) ont grandement avancé de telle sorte qu'au printemps de cette année, cette fondation a pu fêter le bouquet de la première tranche de cet important ouvrage. Il s'agit, en l'occurrence, des deux tiers de l'immeuble destiné à des personnes pouvant encore s'occuper elles-mêmes de leur ménage avec cependant un encadrement médico-social. Il faut rappeler ici qu'étant donné la nature de cette réalisation, l'admission, dans les institutions de ce type, nécessite préalable-



Les réalisations de la Société Coopérative d'Habitation Genève.

Années	Lieu	Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Prix actuel de location (moyenne annuelle par pièce)	Nombre d'arcades et salles au rez	Total des mètres carrés arcades et salles au rez	Nombre de dépôts	Total des mètres carrés dépôts	Boxes et places voitures couvertes	Parkings extérieurs loués
1920-1927	Cité-jardins d'Aire	120	500	844.-	1	180	1	180	-	-
1930-1931	Cité Vieusseux	244	857	552.-	5	390	2	240	-	80
1947-1950	Cité Villars-Franchises	261	951	874.-	2	106	12	232	-	134
1961-1965	Cité Nouvel-Aire	344	1452	1278.-	17	1 466	30	1 419	131	63
1966	Cité Nouvel-Aire	-	-	-	1	1 100	1	1 100	-	-
1968-1979	Cité Nouveau-Vieusseux	535	2110	1380.-/2008.-	20+div.	5 300	13+div.	2 900	679	61
		1 504	5870		46	8 542	59	6 071	810	338
					+ divisible		+ divisible			
Dont à déduire, démolis										
1961-1965	Villas C. Martin/Sports Av. d'Aire	- 58	-232		- 1	- 180	- 1	- 180	-	-
1968-1979	Cité Vieusseux	- 244	-857		- 5	- 390	- 2	- 240	-	-80
	Total actuel en exploitation	1 202	4781		40	7972	51	5640	814	258
					+ divisible		+ divisible			

Salles de réunions: Cité Franchises 48 et cité Villars 58

Gardereries d'enfants et service de santé: Cité Vieusseux 6 et chemin des Sports 16

ment une visite médicale et un accord des services de gériatrie de l'Etat.

Les appartements nouvellement construits pourront être mis à disposition des intéressés dans le courant de l'automne/hiver 1985/1986. C'est ainsi que les deux anciens immeubles 22/24 de la Cité Vieillesse pourront être entièrement libérés, permettant leur démolition et la poursuite des travaux qui comprendront, outre le solde des logements, une pension de 60 chambres plus un étage d'infirmier, un restaurant pour un peu plus de 100 couverts, destiné aux personnes âgées, ainsi que la construction d'une importante salle de réunion.

Pour notre société, à la suite d'un échange de parcelle, il lui sera possible de construire le dernier bâtiment prévu dans le cadre de la restructuration générale du quartier de Vieusseux. Ce bâtiment fait actuellement l'objet d'études afin d'en déterminer le gabarit ainsi que la distribution des logements.

Durant cet exercice, nous avons pu terminer la construction de la dernière tranche des boxes à voitures située entre les immeubles B (2 à 6), C (11 à 21) et D (16 à 18) de la Cité Vieusseux. De ce fait, il a été possible de réaliser les aménagements extérieurs où sera installée, pour le printemps prochain, une belle place de jeux pour les jeunes enfants.

L'ensemble des différents accès piétons, à l'exception côté Cité Vieillesse, sont maintenant terminés. Afin d'en condamner l'accès aux vélos, vélomoteurs, nous devons malheureusement poser des chicanes. Il serait souhaitable que chacun prenne conscience de la nécessité de respecter un minimum de discipline et de nous aider à ce sujet. Nous avons, en effet, reçu de très nombreuses plaintes, justifiées, émanant de personnes âgées et de parents qui craignent pour leur sécurité tant le comportement de certains est inadmissible. Nous avons la chance de disposer d'une vaste zone qui doit être un havre de paix et de sécurité pour tout le monde et ne pas se transformer en artère de circulation, fût-ce pour des deux-roues, quand bien même ceux-ci semblent avoir, aujourd'hui, la cote d'amour, les privilèges et toutes les excuses de la part d'un grand nombre.

Au cours de cet exercice, nous avons pu, à nouveau, compter sur la collaboration de nombreux groupements et associations qui se dévouent pour animer nos différents quartiers. Toutes ces activités apparaissent comme indispensables afin que nos cités ne se transforment pas en logements-dortoirs, mais que chacun puisse trouver à son habitat un prolongement aussi conforme que possible à ses vœux. Un grand merci à toutes et à tous.

Rapport financier

Compte de pertes et profits

Le bénéfice de l'exercice est exceptionnellement important puisqu'il fait apparaître un résultat brut, c'est-à-dire avant affectation au fonds d'amortissement sur immeubles et aux provisions, de Fr. 1 759 803.05.

Cela provient essentiellement du fait que les négociations avec l'Etat de Genève en vue d'arrêter définitivement le plan financier concernant les immeubles 16-18 Cité Vieusseux et le centre commercial et artisanal sont maintenant pratiquement terminées. Au cours de ces négociations, le montant de la subvention a, évidemment, été corrigé sur la base des chiffres définitifs, de telle sorte qu'un arriéré important de subventions reste acquis à notre société.

En effet, durant toute la période intermédiaire, en accord avec notre société fiduciaire, nous avons toujours procédé à une comptabilisation minimale de la participation de l'Etat afin d'éviter toute surprise lors de la prise de l'arrêté définitif par le Conseil d'Etat.

On remarquera aussi que le poste de subventions initiales à Vieusseux a sensiblement diminué. L'origine de cette réduction est due pour les mêmes raisons qu'indiqué plus haut à la réadaptation du plan financier jusqu'alors provisoire pour nos dernières réalisations. Ce plan provisoire prévoyait des subventions plus élevées étant donné que les charges hypothécaires retenues, à l'époque, étaient également beaucoup plus élevées qu'elles ne le sont aujourd'hui.

Les autres postes du compte de pertes et profits sont restés très stables à l'exception du poste des impôts. Là également, de longues discussions ont été nécessaires avec l'administration fiscale afin de déterminer, de façon aussi juste que possible, la procédure de taxation. En la matière, il ne faut pas oublier que notre régime fiscal est particulier en ce sens que si, aux termes de la loi, nous avons des immeubles entièrement exonérés, il y en a

d'autres qui ne le sont plus que partiellement et enfin certains qui ne le sont plus du tout.

Par ailleurs, il faut rappeler que, actuellement, au niveau de l'impôt fédéral, aucune exonération n'est applicable.

Toutes ces raisons ont amené des ajustements et rectifications qui débouchent, pour l'année 1984/1985, sur une charge fiscale non négligeable.

Le résultat exceptionnel de cette année permet non seulement d'alimenter, comme il se doit, le compte d'amortissements sur immeubles de Fr. 1 300 000.—, c'est-à-dire une somme à peu près équivalente aux amortissements financiers qui se sont élevés à Fr. 1 290 851.75, mais également de porter aux comptes «provisions pour entretien, transformations et aménagements divers» et «amortissements de travaux antérieurs», une somme de Fr. 394 000.—. Sur cette base, il sera donc possible d'éponger complètement, dans notre bilan, le poste «travaux à amortir» qui figure encore pour un montant de Fr. 341 000.—.

Dans notre précédent rapport, nous avons laissé entendre que notre société serait amenée à procéder à des augmentations de loyer compte tenu de l'évolution des charges et principalement de la réduction contractuelle des subventions.

Etant donné la situation particulière de cet exercice, le Conseil d'administration a décidé de surseoir, pour quelque temps, à ces augmentations. Nous rappelons que les dernières augmentations pratiquées l'ont été le 1^{er} janvier 1983 pour les immeubles sous contrôle des pouvoirs publics, et le 1^{er} janvier 1982 pour nos autres immeubles.

Bilan

Le total de notre bilan atteint, cette année, Fr. 137 907 963.05, soit une augmentation de Fr. 3 846 131.80 par rapport à l'exercice