

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 62 (1989)
Heft: 1

Vereinsnachrichten: Société coopérative d'habitation Genève

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: 17.11.2024

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

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION GENÈVE

Rapport
sur l'exercice 1987-1988
présenté à
l'assemblée générale
du 31 octobre 1988

Rapport du Conseil d'administration

Exercice 1987/1988

Ces années dernières, dans le préambule de notre rapport, nous nous sommes attachés à évoquer des problèmes liés à l'actualité économique et plus particulièrement celle de l'immobilier.

Cette année, il nous est apparu utile de rappeler les objectifs des coopératives d'habitation.

En effet, il n'est guère de discours politique évoquant la crise du logement où l'on ne parle pas des sociétés coopératives d'habitation.

Encore faut-il relever que lorsque l'on parle de la crise du logement, elle est constituée de trois éléments principaux, à savoir:

— la crise quantitative, qualitative et économique.

C'est un lieu commun de répéter qu'il y a un manque chronique de logements.

On déclare moins souvent qu'une crise qualitative existe tout autant si l'on songe au grand nombre de personnes et ménages qui sont logés dans des conditions ne convenant absolument pas à leur situation.

Enfin, un problème réel existe sur le plan économique lorsque l'on sait que tous les logements construits actuellement ont des loyers hors de la portée d'un très grand nombre de ménages et cela même avec l'aide importante des pouvoirs publics.

A l'intérieur du vaste marché que représente l'immobilier, quel est donc le rôle des sociétés coopératives d'habitation?

Il y a tout d'abord lieu de définir les objectifs essentiels de ces sociétés. Ce sont:

1. lutter contre la spéculation
2. définir une politique des loyers raisonnables et stables
3. instituer une participation du sociétaire-locataire à la gestion de la société.

Reprenons dans l'ordre les trois définitions évoquées ci-dessus.

La spéculation:

Incontestablement la spéculation participe, pour une part non négligeable, à l'augmentation des loyers constatée depuis de nombreuses années. En particulier l'envolée des prix des terrains n'est guère justifiée par rapport à une évolution normale qui tiendrait compte de la hausse du coût de la vie, par exemple.

Les sociétés coopératives d'habitation, si elles n'échappent pas à l'obligation de devoir payer le prix fort au moment de l'acquisition d'un terrain, la situation est tout autre dans le temps puisque, par essence, elles sont des promoteurs-gérants qui s'interdisent, par leurs statuts, toute activité lucrative. En d'autres termes, l'investissement, qui est quelquefois un peu lourd au départ, tend à devenir raisonnable, voire bon marché, avec le recul des années. De plus, les statuts de ces sociétés prévoient qu'en cas de liquidation de celles-ci, le bénéfice réalisé après remboursement des parts sociales, à leur valeur nominale, doit, dans la règle, être affecté à un but comparable.

De même, en cas de départ d'un sociétaire-locataire, les parts sociales lui sont remboursées à la valeur de souscription excluant, de ce fait, toute idée de plus-value en capital.

Comme on peut le constater, les sociétés coopératives d'habitation sont, par nature, opposées à toute manœuvre spéculative ayant pour conséquence inévitable une aggravation du prix de location.

Politique des loyers:

D'un point de vue économique, les sociétés coopératives d'habitation sont sans but lucratif.

La conséquence de cette petite phrase réside dans le fait que les loyers sont fixés de manière à équilibrer les comptes. Il faut donc que la société puisse payer l'ensemble de ses charges d'exploitation, procéder à l'amortissement de ses investissements et finalement dégager un modeste bénéfice permettant de verser un petit intérêt sur les parts sociales.

Un autre aspect de la politique suivie par certaines coopératives est la pratique de la péréquation des loyers. Ainsi, lorsqu'un nouvel immeuble est mis sur le marché, les loyers qui devraient être pratiqués sont toujours beaucoup plus élevés que ceux de bâtiments plus anciens. Par esprit de solidarité, le mot coopérative ne sous-entend-il pas coopération; les loyers des locataires habitant ces immeubles anciens sont légèrement augmentés afin d'abaisser ceux des nouveaux bâtiments.

Cette façon de faire est pratiquée depuis de très nombreuses années par notre société.

La mise en place de ce système nous a permis d'établir des états locatifs où la disparité des loyers entre logements existants et récents n'est pas exagérée, contrairement à ce que l'on remarque, en général, sur le marché du logement, qu'il soit libre ou contrôlé par les pouvoirs publics.

Sports-Essor

L'année dernière, nous avons retracé l'historique des démarches entreprises par notre société en vue de l'adoption, par le Conseil d'Etat, du plan d'aménagement relatif à notre projet.

A la suite du rejet, par le Conseil d'Etat, de l'opposition formulée par quelques sociétaires, ceux-ci ont décidé de recourir auprès du Tribunal fédéral. Ce dernier a rejeté, en date du 15 janvier 1988, ce recours de telle sorte que le plan d'aménagement N° 27755 A-208 a maintenant force de loi.

Fort de cette approbation, les études ont été poursuivies activement, de façon qu'au moment où se tiendra la présente assemblée générale, la demande définitive d'autorisation de construire aura été déposée auprès du Département des travaux publics.

Si ce ne sont quelques procédures encore en cours, nous pourrions donc vraisemblablement entamer les travaux de reconstruction, de la première étape, de la Cité-jardin d'Aire dans le courant de l'année 1989.

Pour être toutefois dans la légalité, notre société a adressé, l'automne dernier, des lettres de congé aux familles touchées par cette opération les garantissant cependant d'être relogées, dans les meilleures conditions, dans l'un ou l'autre de nos logements à construire ou dans le parc immobilier existant. De plus, elles pourront continuer à habiter leur logement actuel jusqu'à terminaison des groupes d'immeubles permettant leur relogement. Elles sont aussi assurées qu'un examen attentif de leur situation économique sera fait avec une garantie d'aide si cela s'avère nécessaire.

Malgré cela, un certain nombre de recours en annulation de congé sont pendants auprès des tribunaux.

Il faut encore signaler que la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 septembre 1987 a également fait l'objet d'un recours en annulation auprès du tribunal, prétextant que le droit de la minorité à s'exprimer n'a pas suffisamment été respecté.

Lorsque l'on sait que les tenants et adversaires de ce projet ont eu, à maintes occasions, la possibilité de faire valoir leur point de vue, et nous pensons tout particulièrement à la campagne qui a précédé la votation populaire en Ville de Genève à la suite d'un référendum contre l'avis du Conseil municipal, l'argumentation avancée nous paraît, pour le moins, spéculative. Au moment où nous rédigeons ce rapport, nous apprenons que ce recours a été jugé irrecevable par le tribunal.

Nous répétons, encore une fois, que nous sommes à disposition des familles touchées par ce projet pour examiner sereinement les solutions adéquates qu'il y aura lieu de trouver le moment venu.

Reconstruction de la Cité Vieusseux

Dans le courant de ce printemps, nous avons reçu l'autorisation de construire le dernier immeuble de la Cité Vieusseux.

Le programme de cette réalisation a été communiqué dans notre rapport sur l'exercice 1986/1987 de telle sorte que nous n'y reviendrons pas. Nous espérons pou-

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	952.-	2	106	12	232	-	133
1961-1965	Cité Nouvel-Aire	344	1452	1356.-	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	1458.-/2086.-	24	5 100	31+div.	3 000	678	59
		1 504	5870		50	8 342	77	6 171	809	335
							+ 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		44	7772	74	5751	809	255
							+ divisible			

voir mettre ces 69 logements à disposition de nouveaux locataires à la fin 1989/début 1990.

Nous avons également reçu, un peu plus tardivement, l'autorisation relative aux viabilités de l'entrée du quartier et la construction de l'agrandissement du local-citernes. Lorsque ces travaux seront terminés, c'est une véritable épopée, ayant duré plus de vingt ans, qui s'achèvera. Malgré les critiques de quelques nostalgiques du passé et défenseurs à tous crins du patrimoine bâti, nous pouvons admettre, sans prétention, que la restructuration de ce quartier est une réussite tant sur le plan technique et esthétique que sur les solutions sociales appliquées.

Travaux de rénovation

Notre société va entreprendre les démarches officielles nécessaires afin de procéder à de nombreux travaux d'importance indispensables:

- à la rue Camille-Martin et au chemin des Sports, changement des fenêtres et, éventuellement, fermeture des loggias;

- à la Cité Vieusseux N°s 11 à 21, changement des fenêtres comme cela a été fait dans les immeubles N°s 1 à 7 et 2 à 6;

- réfection de tout ou partie de la façade N°s 11 à 21 de la Cité Vieusseux.

Il y aura lieu d'examiner attentivement quelles seront les incidences de ces mesures. Nous souhaiterions pouvoir entreprendre ces travaux dans le courant de l'année 1989.

Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI)

La restructuration de la Cité Vieillesse est maintenant terminée. Les 166 locataires de l'immeuble dit «D2», c'est-à-dire des personnes jouissant encore d'une cer-

taine autonomie d'actions, ont pris possession de leur logement.

Outre les services d'animation, ces locataires bénéficient des prestations du Centre de gériatrie qui met en permanence à disposition des infirmières pouvant intervenir pour les premiers soins.

Quant à la pension, destinée à des personnes dépendantes, c'est au cours de cet automne qu'elle entrera en activité. Rappelons qu'elle comprend 60 chambres individuelles, 12 lits d'infirmerie, un service médical poussé, des prestations d'un médecin attaché à l'établissement, un restaurant pouvant également accueillir les locataires de l'immeuble dit «D2» et, bien sûr, toutes les animations propres à ce type de pension.

Cet ensemble s'intègre parfaitement dans les Cités Vieusseux, Villars et Franchises, le tout représentant une petite agglomération comprenant l'essentiel de ce qui facilite la vie de ses habitants.

Remerciements

Les sociétés modernes, si bien équipées en moyens techniques de communication, manquent souvent de chaleur humaine. Aussi, nous ne pouvons que nous louer des efforts entrepris par divers groupements afin de créer de l'animation dans nos Cités et permettre ainsi aux jeunes et moins jeunes de se rencontrer et d'apprendre à mieux se connaître. Nous les remercions pour le dévouement dont ils font preuve pour mettre sur pied toute une série de manifestations.

Nous adressons aussi, à notre directeur et à tous nos collaborateurs, nos remerciements pour le bon travail fourni durant cet exercice.

P.-S.: le rapport complet est disponible auprès de la SCH de Genève (Cité de Vieusseux 1, 1203 Genève, tél. 022/44 53 40).