

Société Coopérative d'Habitation Genève : rapport du conseil d'administration : exercice 1988/1989

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **63 (1990)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Exercice 1988/1989

En observant l'évolution des sociétés modernes, il faut bien constater que le comportement personnel des individus est très souvent fort éloigné des idées défendues.

Il fut une époque, malheureusement peut-être trop rigide, où l'on inculquait à ceux-ci, dès leur jeune âge, une morale en accord avec les grands principes de société. Il y avait, bien sûr, des écarts mais ils étaient le plus souvent réprimés avec une grande, peut-être trop grande, rigueur.

Aujourd'hui, à entendre nos concitoyens ou tout simplement les médias, chacun semble surtout être doté de droits mais bien rarement de devoirs.

Plus gênant encore est bien souvent l'inégalité, pour ne pas dire les oppositions, qui se manifestent entre les intentions déclarées et la façon de se comporter. Il y a certes des idéalistes en accord avec eux-mêmes, mais ils sont rares. Ainsi les gens qui considèrent la voiture comme une plaie de société mais qui n'en utilisent pas moins considérablement leur véhicule personnel; les antinucléaires et antis tout développement de la production électrique qui n'en achètent pas moins des appareils électro-ménagers et ne s'éclairent pas chez eux avec des bougies. On pourrait multiplier les exemples.

Pour le domaine qui nous intéresse plus précisément, à savoir le logement, il doit être bien difficile de trouver quelqu'un qui ne déclare pas que celui-ci est la priorité des priorités. De nombreux sondages montrent d'ailleurs bien à quel point l'on admet ce principe.

Il y a cependant une très longue distance entre le discours et la réalité pratique.

En effet, dès l'instant où l'on parle argent, il apparaît que cette priorité s'estompe volontiers au profit d'autres choses: voiture, résidence secondaire, loisirs, vacances, etc., qui ne sont pourtant pas des objets de première nécessité.

Ces attitudes rendent plus difficiles tous les problèmes liés à la politique des loyers déjà suffisamment compliquée en soi.

On verra que l'arsenal des lois mises en place pour protéger « le faible contre le fort » peut avoir des conséquences négatives à terme.

Pour des raisons politiques évidentes, les autorités fédérales ont décrété, dès le début de la guerre en 1939, des mesures de protection pour les locataires, tout particulièrement un blocage complet des prix des loyers.

Après le conflit en 1945, avec la reprise économique, les nombreux appartements vacants que l'on comptait un peu partout en Suisse, et plus particulièrement à Genève, ont rapidement été occupés. De la sorte, l'industrie du bâtiment a redémarré, mettant ainsi sur le marché de nouveaux appartements.

Malheureusement, compte tenu notamment de l'inflation, les coûts de construction ont rapidement augmenté, provoquant du même coup un déséquilibre important au niveau des loyers dits anciens (dont les montants sont restés très longtemps bloqués) et ceux des nouveaux logements. La conséquence de cette situation ne s'est pas fait attendre. Les familles, voire les personnes seules, habitant de grands logements, avec des loyers dérisoires dans certains cas, n'avaient aucun intérêt à les libérer pour aller habiter un appartement plus petit, dont le loyer s'avérait être sensiblement plus cher que celui du logement quitté. De ce fait, la sous-occupation se développa de façon considérable, aggravant du même coup et sérieusement la crise du logement.

Nombreux sont ceux aujourd'hui qui admettent que la libéralisation du coût des loyers aurait dû intervenir plus rapidement afin de corriger ces phénomènes de sous-occupation.

L'on dit volontiers que l'histoire se répète. Force est de constater qu'avec des mécanismes économiques différents, l'on se retrouve actuellement dans une situation assez comparable à celle de la fin des années 1940 et des années 1950.

La crise du logement a rarement été aussi forte qu'actuellement, la disparité des loyers entre logements anciens et nouveaux s'accroît toujours davantage. Même les logements largement subventionnés par les pouvoirs publics atteignent des prix élevés.

Si l'aide des pouvoirs publics s'avère donc indispensable pour permettre à des familles à faibles revenus de se loger, il faut aussi se poser la question de savoir dans quelle mesure il y aurait lieu de reconsidérer toute la politique en matière de loyers et, peut-être, faire admettre à chacun, comme nous le disions en début de ce rapport, que si le logement est une priorité dans l'ordre des préoccupations de la population, cette priorité ne doit pas seulement exister comme postulat intellectuel mais aussi se traduire par un sacrifice financier plus important que celui généralement admis aujourd'hui.

Comme ce n'est pas le cas, il est évident que les personnes habitant un grand logement, à des prix anciens, n'envisagent nullement un déménagement, comme à la fin de la guerre 1939-1945.

Sports-Essor

Au moment où nous écrivons ce rapport, le résultat des procédures relatives aux demandes de prolongation de bail n'est pas encore connu. Comme on peut le constater, les procès sont longs et, nous le savons, coûteux, à plus d'un titre.

Convaincus du bon droit de notre société, nous avons poursuivi les études, de telle sorte que la demande d'autorisation de construire a pu être déposée auprès du Département des travaux publics. Les différentes commissions nommées par le Grand Conseil, de même que la Ville de Genève, ont été chargées d'examiner en détail la conception architecturale de notre projet, le plan d'aménagement étant, comme on le sait, définitivement accepté.

Comme c'est presque toujours le cas, un certain nombre de modifications ont été suggérées, notamment par la Commission d'architecture.

Après examen approfondi, nos architectes ont procédé, avec notre accord, à quelques modifications, qui n'ont pas diminué le nombre de logements et déposé une requête complémentaire tenant très largement compte des observations formulées.

Ce dossier est encore présentement à l'examen dans les services du Département des travaux publics. Nous espérons recevoir l'autorisation définitive de construire assez prochainement.

A ce stade d'avancement de ce dossier, il faut souhaiter que les dernières oppositions qui subsistent encore cesseront car tous nouveaux retards au démarrage des travaux auront des conséquences inévitables sur les coûts de construction et, bien évidemment, sur les prix des loyers.

Malgré toutes les entraves rencontrées depuis le moment où notre société a entamé les études de ce projet, on peut tout de même maintenant envisager, avec optimisme, la poursuite de notre action.

Reconstruction de la Cité Vieusseux

Le dernier immeuble prévu dans la première phase de reconstruction du périmètre compris entre la rue Edouard-Rod, la route des Franchises, l'avenue Edmond-Vaucher et le carrefour du Bouchet sera terminé, comme projeté, pour la fin de cette année.

Nous rappelons qu'il s'agit d'un immeuble comprenant 69 logements, dont 5 en attique, répartis de la manière suivante :

11	2 pièces
7	3 pièces
31	4 pièces
20	5 pièces

Notons qu'il y a encore 250 m² de surface au rez-de-chaussée, dont la destination n'est pas définitivement arrêtée avec le Département des travaux publics.

Bien que nous ne soyons pas encore en possession des décomptes définitifs, l'on sait aujourd'hui que le coût estimatif ne sera pas atteint. Il s'agit évidemment d'une bonne nouvelle lorsque l'on sait que les coûts de la construction sont à la hausse. Finalement, selon toute probabilité, le prix au m³ se situera aux environs de Fr. 450.—.

Sur cette base, nous pouvions espérer pratiquer des loyers plus que raisonnables. Malheureusement, la hausse des taux d'intérêts sur les nouvelles hypothèques auront évidemment une répercussion défavorable sur les loyers.

Durant la même période, nous avons pu également réaliser l'agrandissement de notre local-citernes nous permettant maintenant un stockage du mazout conforme aux exigences légales. Cette réalisation a, par ailleurs, permis de finir les aménagements de l'entrée principale du quartier de Vieusseux. Un effort tout particulier a été fait pour la plantation d'arbres de belles espèces, notamment des chênes.

Reste, malheureusement, en suspens le devenir du dernier bâtiment de l'ancienne Cité Vieillesse. Non seulement il est vrai qu'il jure étrangement, tant avec les nouvelles réalisations qu'avec nos immeubles de la Cité Franchises, mais, de surcroît, il est dans un état de vétusté indescriptible et ne répond absolument pas aux exigences minimales auxquelles peuvent prétendre aujourd'hui des locataires. Un seul exemple : il n'existe, pour tout un étage, qu'une salle de bains, récemment transformée en douches et située au fond de la coursive, en plein air, distribuant les logements...

Nous espérons qu'une solution pourra être trouvée avec les autorités concernant ce bâtiment entièrement occupé.

Quant à la parcelle située entre les bâtiments de la FLPAI, notre immeuble Cité Vieusseux 12 et l'école enfantine, soit sur les boxes à voitures, elle sera aménagée d'ici la fin de l'année. Une très belle promenade, bien arborisée, rejoindra ainsi nos aménagements antérieurs le long de la rue Edouard-Rod.

Travaux d'entretien et rénovation

Dans notre dernier rapport, nous avions indiqué que notre Société envisageait des transformations dans nos immeubles 11 à 21 de la Cité Vieusseux ainsi que dans nos bâtiments de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports, en vue d'en améliorer le confort.

Les études relatives à ces travaux se sont révélées plus délicates que prévues, notamment en ce qui concerne le changement des fenêtres et la fermeture éventuelle des loggias dans nos bâtiments de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports. Les demandes d'autorisation ont été déposées au Département des travaux publics et nous espérons obtenir une réponse favorable qui nous permettra d'entreprendre les travaux au printemps prochain. En effet, compte tenu de la nature de ceux-ci, il est peu souhaitable de les exécuter durant la période d'hiver.

Le conseil examinera dans le détail les diverses solutions possibles.

Le financement de cette opération devrait être assuré par la constitution de réserves et une plus-value que l'on pourrait porter en augmentation de la valeur des immeubles.

Nous étudierons plus loin les incidences éventuelles sur les loyers des travaux envisagés.

Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI)

Ce printemps, en présence de Messieurs les conseillers d'Etat Jacques VERNET et Christian GROBET, la FLPAI a officiellement inauguré la Résidence des Franchises.

Chacun se plaît à reconnaître que les 166 logements (D2) et les 72 chambres de la pension, ainsi que tout le prolongement de l'habitat servant à agrémenter au mieux la vie de nos aînés, sont une réussite.

Il est aussi intéressant de relever que cet avis n'émane pas seulement des visiteurs mais également des locataires et pensionnaires.

Il faut de même féliciter l'ensemble du personnel de cette institution (plus de 60 personnes) qui sait, outre les tâches quotidiennes, créer une animation très appréciée.

Union Suisse pour l'Amélioration du Logement

L'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement est, nous le rappelons, une association nationale regroupant des sections cantonales ou régionales. Notre société a, dès la création de cette institution, participé activement à son développement.

Notre directeur, Monsieur René GAY, vice-président de la section romande et vice-président du comité central, a été élu en qualité de président central lors de l'assemblée générale annuelle, qui s'est tenue à Genève au mois de juin, à Palexpo, en présence du président de la Confédération, Monsieur Jean-Pascal DELAMURAZ, et de Monsieur le conseiller d'Etat Bernard ZIEGLER.

Nous tenons à le féliciter pour cette nomination.

Administration

Monsieur Ernest MARTIN, vice-président de notre société depuis le mois de novembre 1976, a souhaité être déchargé de cette tâche, tout en restant membre de notre comité de direction.

Membre de notre conseil d'administration et de notre comité depuis de très nombreuses années, Monsieur Ernest MARTIN a toujours marqué un grand intérêt à notre action et nous tenons à le remercier tout particulièrement pour le travail qu'il a accompli en sa qualité de vice-président.

Pour le remplacer à ce poste, le conseil d'administration a désigné Monsieur Albert KNECHTLI, que nos sociétaires connaissent bien. Membre de notre conseil depuis 1967, il n'a cessé de faire preuve, depuis ce moment-là, d'un engagement efficace, tant au sein de notre conseil et de notre comité, que dans les divers groupements et associations du quartier.

Par ailleurs, compte tenu du développement de notre société, le conseil d'administration a décidé de conférer une signature de mandataire commercial à Mademoiselle Brigitte DUTLI, comptable de notre société depuis le 1^{er} mai 1975.

Remerciements

Les diverses associations établies dans nos quartiers continuent, année après année, à animer de leur mieux nos cités. Nous tenons, une nouvelle fois, à les remercier pour leurs activités nécessaires à la vie communautaire.

Nous tenons également à remercier tous nos collaborateurs et notre directeur pour l'excellent travail qu'ils fournissent.