Société coopérative d'habitation Genève : extraits du rapport sur l'exercice 1981-1982 présenté à l'assemblée générale du 1er novembre 1982

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **55 (1982)**

Heft 12

PDF erstellt am: **11.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128462

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Société coopérative d'habitation Genève

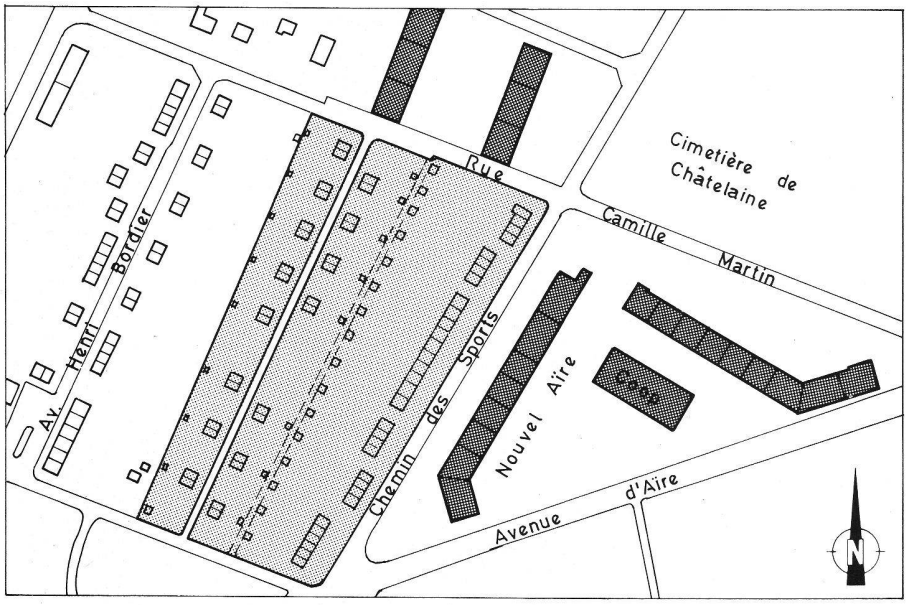
Extraits du rapport sur l'exercice 1981-1982 présenté à l'assemblée générale du 1er novembre 1982

Rapport du Conseil d'administration

Exercice 1981-1982

Depuis notre dernière assemblée générale, de nombreux événements politiques, militaires et économiques se sont déroulés dont les incidences sont difficilement mesurables, à telle enseigne que les personnalités qui passent pour les meilleurs spécialistes en ces domaines sont incapables de faire des prévisions qui puissent se vérifier dans la réalité quotidienne.

Si la plupart de ces événements se sont déroulés à l'étranger, le climat de tension lié à ceux-ci se reporte malgré tout inévitablement sur notre communauté helvétique.



Plan de nos parcelles de l'avenue d'Aïre — *Hachuré: zone de la Cité-jardin*

Nous n'en voulons pour preuve que l'incidence directe des taux d'intérêts pratiqués à l'étranger, et plus particulièrement aux Etats-Unis, sur notre politique monétaire; la dégradation de la situation économique de l'ensemble des pays industrialisés tend à affecter de plus en plus les activités en Suisse; de même les rapports entre les différents partenaires sociaux, à l'image de ce qui se passe dans les pays voisins, ont tendance à se dégrader et à se durcir en raison même des difficultés que nous venons d'évoquer.

Sans en avoir pleinement conscience, il faut cependant reconnaître que nous restons un îlot privilégié en regard de ce qui se passe au-delà de nos frontières.

Toutefois, il ne faudrait pas sous-estimer la lente dégradation de nos activités économiques, notamment industrielles. Bien que restant globalement modeste, le chômage fait lentement mais sûrement son apparition dans certaines régions de notre pays. Nous devons être conscients que les nouvelles mutations industrielles vont provoquer des changements profonds dans la distribution et la répartition du travail et qu'il est peu probable, dans un proche avenir, que le plein emploi réapparaisse. Les communautés locales tentent avec beaucoup de courage de trouver des solutions pour créer des occasions de travail aux chômeurs et éviter de ce fait des mutations de population tout particulièrement attirée par les grands centres urbains où elle pense découvrir plus aisément une occupation. Cette évolution aura des incidences certaines sur le marché du logement et sa crise. Si cet exode devait se confirmer, il est probable que nous retrouverons la situation connue il y a quelques années mais de façon sûrement plus aiguë.

En effet, dans certaines régions, nous allons certainement trouver de nombreux logements vacants alors que dans les grands centres urbains la crise du manque de logements va encore être accentuée.

Dans notre précédent rapport, nous relevions déjà les difficultés que l'on rencontre à Genève pour construire de nouveaux logements. Bien que la demande de ceux-ci soit quantativement et qualitativement en constante augmentation, cette situation ne s'est guère améliorée, accentuant de ce fait la crise et ses conséquences sur le plan social. Les rapports entre propriétaires et locataires sont relativement tendus à telle enseigne que Genève vient très largement en tête des cantons suisses en ce qui concerne les procédures judiciaires en la matière puisqu'elles représentent plus d'un tiers de toutes celles engagées en Suisse.

Les sociétés coopératives d'habitation qui sont sans but lucratif, où l'information faite aux sociétaires-locataires sur la gestion de l'entreprise est sans commune comparaison avec ce qui se passe ordinairement entre propriétaires et locataires, ne sont malheureusement pas épargnées par cette vague de contestations systématiques à toutes décisions pourtant parfaitement justifiables et justifiées. Si la très grande majorité des sociétaires est consciente de ses devoirs, il faut malheureusement relever que pour un certain nombre d'entre eux, la notion de coopération leur est complètement étrangère et qu'ils ne pensent qu'à leurs petits intérêts particuliers. Ces comportements, doublés d'une accentuation toujours plus marquée du droit public par rapport au droit privé, compliquent singulièrement la tâche des coopératives et risquent même à plus long terme d'en compromettre sérieusement l'utilité que personne cependant ne conteste.

A toutes ces difficultés, qui ne sont pas faites pour encourager les promoteurs, viennent s'ajouter les soucis d'ordre financier. Il y a à peine vingt ans de cela, les constructions d'immeubles locatifs réalisées dans le canton revenaient à quelque 110 à 120 fr. le m³. Lorsque nous avons reconstruit la Cité Vieusseux, ces prix avaient déjà augmenté de façon importante mais restaient cependant acceptables compte tenu de l'évolution des revenus.

Or, actuellement, cet équilibre n'est plus respecté. En effet, les coûts de construction, on peut le dire, ont éclaté si bien que la valeur du mètre cube construit aujourd'hui se situe, pour un immeuble tout à fait classique, sans luxe, avec des surfaces de logements normales, à quelque 400 fr.! De plus, les charges hypothécaires, et des autres frais d'entretien, ont également augmenté de façon considérable.

Compte tenu de ces différents facteurs, le prix de location de ces logements

devrait se situer entre 3500 et 4000 fr. la pièce par année. On voit immédiatement que ceux-ci sont hors de portée de la très grande majorité des salariés et que l'intervention des pouvoirs publics correspond à une nécessité incontestable.
Si le système mis en place à Genève a largement fait ses preuves au cours de ces dernières décennies de grande prospérité, mais aussi d'inflation, il en va peut-être quelque peu différemment aujourd'hui en raison des nouvelles données économiques. Dans de nombreux cas, la fin de l'intervention de l'Etat, tant sur le plan du subventionnement que sur celui de la fiscalité, pose des problèmes graves aux propriétaires et aux locataires. De même, la réduction des subventions tous les deux ans dès la 5e année d'exploitation ne devait guère provoquer de soucis à une époque d'augmentation constante du pouvoir d'achat des salariés. Conscient de ces difficultés, l'Etat a mis en place une méthode de subventionnement personnalisé pour les locataires dont le loyer représenterait une charge considérée comme trop élevée, soit plus de 15% du revenu du groupe familial. Ce système d'allocation-logement, entré en vigueur au cours de l'année 1982, rend déjà maintenant de grands services à nombre de personnes logées dans des immeubles subventionnés et contrôlés par les pouvoirs publics. En d'autres, termes, avec ce système d'allocations, l'accroissement des charges d'exploitation et la réduction des subventions ne sont, en définitive, supportés que par ceux bénéficiant d'un revenu relativement élevé. Notons aussi que pour certains locataires, les augmentations de loyer ainsi pratiquées sont souvent compensées par la diminution des surtaxes HLM payées à l'Etat.
Pour terminer, nous tenons à remercier l'Etat de Genève pour la compréhension qu'il nous témoigne et l'effort financier important qu'il nous consent en nous réglant, pour l'exercice écoulé, des subventions de 2 497 335 fr. 15, nous permettant ainsi de pratiquer des loyers raisonnables et de poursuivre notre mission qui est de mettre à disposition de la population genevoise des logements à caractère social.

Reconstruction de la Cité Vieusseux

Ce vaste programme de restructuration d'un quartier habité par quelque 250 familles, entrepris, pour sa phase de réalisation, il y a maintenant près de quinze ans, arrive enfin presque à son terme. En effet, durant le dernier exercice, nous avons pu aménager la totalité des arcades, à l'exception d'une petite d'entre elles, situées dans le centre commercial. Plusieurs nouveaux commerçants sont ainsi venus se joindre au noyau existant et finalement un café-restaurant a ouvert ses portes, créant une animation soutaitée dans ce quartier.
Depuis plus de deux ans, la Ville de Genève nous a loué des locaux dans ce centre destinés à être mis à disposition d'un groupe de jeunes en vue d'animer un centre autonome. Il faut reconnaître que, dans l'ensemble, cette expérience s'est bien passée, contrairement à ce qui a été constaté dans d'autres villes de Suisse telles que Lausanne et Zurich en particulier. La Ville de Genève ayant maintenant terminé la construction de son école primaire de la route des Franchises, ce centre autonome va pouvoir emménager, de façon définitive, dans ses nouveaux locaux situés en sous-sol de celle-ci. La Ville de Genève a cependant décidé de poursuivre la location, qui avait un caractère provisoire, dans le centre de Vieusseux en destinant ces locaux à des activités pour des personnes adultes. La gestion de ceux-ci, d'un genre nouveau à Genève, sera confiée au Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises. Nous leur souhaitons plein succès dans leurs activités d'animation du quartier.
Liés à la reconstruction des logements pour personnes âgées, notre Société devra encore réaliser quelques ouvrages. Il s'agit, en particulier, d'un immeuble locatif situé en bordure de la route des Franchises, de la liaison intérieure des deux niveaux de boxes situés

BCG

Depuis 1847, année de notre création par la Constitution cantonale, nous défendons les intérêts de la population et de l'économie genevoise. Nous sommes la seule banque, à Genève, qui appartienne aux habitants du canton, puisque notre capital social est en possession des 45 communes genevoises.
Nous mettons à la disposition de nos clients tous les services tels que: épargne, comptes divers, crédits, prêts hypothécaires, gestion et garde de titres, gestion de fortunes, devises, changes, métaux précieux, coffres-forts...

BANQUE HYPOTHÉCAIRE DU CANTON DE GENÈVE

En outre, nous sommes à même de faire bénéficier petites, moyennes et même grandes entreprises de prestations telles que: analyses, conseils financiers, prêts et crédits, leasing, comptes courants, paiements en Suisse et à l'étranger, devises et monnaies étrangères, prévoyance sociale (2e pilier)...
Ce sont là d'excellentes raisons de nous confier vos opérations bancaires. Ainsi, plus nous nous développons, plus vous en bénéficiez par l'intermédiaire de votre commune.

Votre banque cantonale

Banque hypothécaire du canton de Genève 2, place du Molard, 1211 Genève 3, tél. 28 00 11 (à 50 m. du parking sous-lacustre du Pont du Mont-Blanc).
Agences: Carouge, Eaux-Vives, Florissant, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Moillesulaz, Onex, Vésenaz, Vernier. Ouvertes aussi le samedi matin de 8 h. 30 à 12 h.
Bureau de change, Information-Prévoyance, Information-Logement, rue du Rhône 56.

BCG – une des banques qui a participé le plus activement au financement de votre logement à la Cité Vieusseux.

entre les immeubles B et C et le long de l'immeuble C. Enfin, nous devrons construire, en prolongation de celui qui existe déjà, un nouveau local pour le stockage du mazout afin de répondre aux normes fixées par la loi. A ce moment, il sera possible de créer des accès définitifs à nos cités pour les véhicules.

Reconstruction de la FLPAI

A plusieurs reprises, nous avons évoqué dans ce rapport les difficultés rencontrées par cette fondation pour reconstruire les immeubles de la Cité Vieillesse, à la route des Franchises, qui sont maintenant complètement vétustes et ne répondent plus aux normes en vigueur pour le logement et l'encadrement social des personnes âgées.

La commission chargée de mettre au point ce programme, en collaboration avec les services compétents de l'Etat, a maintenant terminé son travail préparatoire.

La fondation a obtenu, de façon formelle, l'appui de l'Office fédéral des assurances sociales, à Berne, qui allouera une subvention considérable pour cette réalisation d'environ 9 millions de francs. Par ailleurs, un projet de loi sera déposé sur le bureau du Grand Conseil, à Genève, en vue d'obtenir la participation de l'Etat sous forme d'une subvention unique permettant ultérieurement une exploitation satisfaisante de la pension et de logements destinés aux personnes âgées.

Sans préjuger des conclusions et décisions de nos députés, nous avons bon espoir que l'appui demandé sera accordé et qu'enfin il sera possible de passer, au printemps prochain, à l'exécution proprement dit des travaux.

Cité-jardin d'Aïre

Au début de l'année 1973, l'Etat de Genève nous informait que le Département des travaux publics avait établi un vaste programme d'urbanisation du quartier dit des Ouches, comprenant les 62 villas que nous possédons au chemin des Sports et au chemin de l'Essor.

Ainsi que nous le relations dans notre rapport d'exercice 1972-1973, notre société a été amenée à participer aux travaux d'une commission d'étude, nommée par le Conseil d'Etat, pour examiner ce grand projet.

En raison du fléchissement de la situation économique et d'une certaine détente constatés à l'époque sur le marché du logement, ce projet avait été mis en sommeil par nos autorités. Or actuellement, comme chacun le sait, le problème du logement se situe, à nouveau, au centre de bien des préoccupations pour nos édiles. Aussi l'Etat de Genève, par l'intermédiaire de la Délégation du logement et du Département des travaux publics, a-t-il contacté une nouvelle fois un certain nombre de propriétaires susceptibles d'entreprendre des travaux de construction de logements, dans cette région.

Par ailleurs, à la suite de requêtes formulées par de nombreux sociétaires-locataires de nos petites villas au sujet de l'entretien de celles-ci, notre société a été amenée à entreprendre une étude afin d'examiner les conséquences économiques liées à ces demandes. Il est vite apparu que des travaux, qui dépasseraient la maintenance à court terme de ces habitations, entraîneraient des dépenses extrêmement importantes.

Dans ces conditions et compte tenu des intentions formelles de l'Etat, notre société a donc décidé, conformément à son but social, d'entreprendre une étude en vue d'élaborer un plan d'aménagement de cette zone.

Sur la base de l'analyse que nous avons faite dans les années 1972-1973, nous avons d'emblée écarté l'hypothèse de travail du plan arrêté à l'époque par le Département des travaux publics. Celui-ci, en effet, était trop ambitieux et ne permettait déjà plus, au moment de son élaboration, d'envisager concrètement son exécution. Nous avons donc donné pour mission à notre groupe d'architectes d'établir un plan beaucoup plus fragmentaire permettant à notre société d'envisager une réalisation sur ses seuls terrains, évitant de ce fait les difficultés innombrables que l'on rencontre lorsqu'il faut associer de nombreux partenaires pour la répartition des droits à bâtir.

Dans le cadre de cette importante promotion, notre société souhaiterait pouvoir construire, dans une zone périphérique à trouver, un groupe d'habitations avec jardin afin de pouvoir répondre, dans la mesure du possible, aux demandes qui nous seraient faites par des sociétaires-locataires qui désireraient continuer à habiter dans de telles maisons. Il faut cependant être conscient qu'il sera difficile de trouver suffisamment de terrain, à prix abordable, pour reconstruire autant de maisons que celles que nous devrons démolir et qu'au surplus les prix de location de telles habitations ne pourront pas être maintenus dans les limites de ceux pratiqués actuellement.

Enfin, nous rappellerons que lorsque nous avons entrepris la phase de restructuration de ce quartier au début de l'année 1960, nous avions clairement annoncé à nos sociétaires-locataires que tôt ou tard, la deuxième étape de cette opération serait entreprise. En principe, elle devait intervenir après un délai, fixé à l'époque, à cinq ans. Or, dans l'intervalle, notre société a procédé à la restructuration du quartier de Vieusseux, laissant ainsi s'écouler plus de vingt ans.

Il va sans dire, ainsi que nous l'avons toujours pratiqué lors d'opérations de ce genre, que notre société mettra tout en œuvre, dans la mesure de ses possibilités, afin de trouver des solutions adéquates pour reloger, au fur et à mesure des réalisations, toutes les personnes touchées par cette restructuration.

Nous tenons encore à préciser qu'il s'agit présentement d'étude préliminaire et que nos sociétaires-locataires seront régulièrement tenus au courant de l'évolution des études et des démarches. Nous sommes convaincus qu'un dialogue constructif s'instaurera de la sorte.

Bilan

Le total du bilan atteint au 30 avril 82, la somme de 132 356 262 fr. 05 contre 131 768 207 fr. 05 au 30 avril 81, soit une augmentation de 588 055 fr.

A l'actif, le poste des immobilisations a encore notablement augmenté en ce qui concerne la reconstruction de Vieusseux, soit en chiffre rond 1 625 000 fr. Ce montant est constitué pour l'essentiel par les investissements rendus nécessaires pour l'aménagement de certaines arcades et pour celui des dépenses relatives au changement des fenêtre des groupes d'immeubles A et B et considéré comme étant une plus-value immobilière.

Apparaît au bilan, cette année, un poste important puisqu'il s'agit de 526 316 fr. 70 «travaux à amortir». Une part considérable de cette somme est constituée par les dépenses relatives au changement des fenêtres des groupes d'immeubles A et B et considérée, cette fois, comme des travaux d'entretien.

Vue aérienne de nos propriétés du chemin des Sports et du chemin de l'Essor. Au premier plan, la rue Camille-Martin; à gauche, le chemin des Sports situé entre l'immeuble locatif et les petites maisons; le chemin de l'Essor se trouve entre la rangée des maisons jumelles avec des toits pointus.

Pour le surplus, nous avons dû refaire quelques étanchéités des toitures et procéder au renouvellement de certaines machines et appareils de notre centrale thermique, frais qui, évidemment, ne peuvent pas, en vertu de la loi, être portés dans le compte de chauffage.

On constate donc que la provision de 100 000 fr. portée au compte de provisions pour entretien, transformations et

aménagements divers, sera immédiatement épongée et qu'en bonne gestion nous devrons, ces prochains exercices, à nouveau alimenter de façon importante ce compte pour amortir les travaux effectués durant cet exercice. Cette situation est normale compte tenu de la nature et de l'importance de ceux-ci.

Le poste des disponibles à moyen terme diminue aussi sensiblement, ainsi que les postes des débiteurs. Ces liquidités ont été utilisées pour procéder à nos amortissements financiers et à une partie des immobilisations susindiquées.

Au passif, deux modifications importantes sont à signaler: d'une part, la diminution de nos hypothèques qui sont ramenées de 92 308 112 fr. 90 à 90 947 254 fr. 85 à la suite des amortissements effectués; d'autre part, les passifs transitoires sont en forte augmentation compte tenu de la hausse des intérêts hypothécaires et par conséquent des intérêts courus que nous devons comptabiliser à la date du 30 avril.

Une fois de plus, nous ferons remarquer la proportion relativement faible que représente le montant des parts sociales en regard du bilan puisque celle-ci ne s'élève, en chiffre rond, qu'à 2½% de ce dernier.

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 et Franchises	261	951	874.–	2	106	12	232	–	134
1961-1965	Cité Nouvel-Aïre	344	1452	1134.–	17	1 466	25	1 408	131	63
1966	Cité Nouvel-Aïre	–	–	–	1	1 100	1	1 100	–	–
1968-1979	Cité Nouveau-Vieusseux	535	2110	1236.-/1864.-	20+div.	5 300	13+div.	2 900	464	61
		1 504	5870		46 + divisible	8 542	54 + divisible	6 060	595	338
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 + divisible	7972	51 + divisible	5640	595	258

Salles de réunions: Cité Franchises 48 et cité Villars 58
Garderies d'enfants et service de santé: Cité Vieusseux 6 et chemin des Sports 16

Il est vrai cependant que dans l'appréciation générale de nos fonds propres, nous devrions tenir compte d'une importante réserve latente représentée par la valeur vénale de nos terrains et immeubles comparée à leur valeur comptable. Ce chiffre est cependant très difficile à estimer.

au service de tous
Société de Banque Suisse

ISAL FENÊTRES
système d'aération intégral
aération confortable et insonore, avec récupération thermique
Demandez toute documentation y relative, munie de la preuve du fabricant
Eltreva SA
Hauptstrasse 107
CH-4147 Aesch
Tél. 061/78 11 17
Téléx 63170