

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 5 (1932)

Heft: 11

Vereinsnachrichten: Société Coopérative d'Habitation, Genève : rapport du conseil d'administration sur l'exercice clôture le 30 juin 1932

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 30.12.2025

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

Société Coopérative d'Habitation, Genève.

ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 1932

PASSIF

| | Détail | Total | | Détail | Total |
|---|--------------|--------------|--|-------------|--------------|
| <i>Disponible immédiat :</i> | | | <i>Avoir social :</i> | | |
| Caisse | 361.56 | | 556 parts sociales libérées . . . | 139,000.— | |
| Chèques postaux | 50,150.37 | | 306 " d'intérêt | 76,000.— | |
| Banques | 1 090.65 | | 321 " soc. non lib. 80,250.— | | |
| | | 51,602.58 | " " n. vers. - 64,302.05 | | |
| <i>Valeurs réalisables :</i> | | | | | |
| Loyers dus : 1. prem. étapes | 9,027.50 | | 1246 parts privilégiées 4 1/2 % . . | 15,947.95 | |
| 2. Vieuxseux | 32,811.15 | | | 311,500.— | |
| Redevances, reprises, etc. | 5,871.70 | | | | 542,447.95 |
| Et. Genève: subv., pror. 1931-32 | 36,690.— | | | | |
| <i>Valeurs immobilisées :</i> | | | <i>Réserves :</i> | | |
| Terrain | | | Statutaires | 19,495.— | |
| Immeubles | | | Entretien des immeubles | 13,395.— | |
| 1 à 3 étapes Vieuxseux | | | Amortissements | 102,904.30 | |
| 144,765.10 360,726.— | 505,491.10 | | | | 135,794.30 |
| 1,957,252.45 2,860,664.35 | 4,817,916.80 | | | | |
| | | 5,323,407.90 | | | |
| <i>Valeur à amortir :</i> | | | <i>Exigible à court terme :</i> | | |
| Débit douteux : solde antérieur | 33,617.40 | | Coupons antérieurs encore à payer . . | 1,727.70 | |
| moins: rentré dans l'ex. 1931-32 | 7,500.— | | Soldes dus aux entrepreneurs | 273,898.70 | |
| | | 26,117.40 | Créditeurs divers | 279.96 | |
| | | | | | 275,906.36 |
| | | | <i>Consolidation hypothécaire :</i> | | |
| | | | Ouvertures de crédit | | |
| | | | Hypothèques | | |
| | | | Intérêt prorata au 30 juin 1932 . . | | |
| | | | 1 à 3 étapes Vieuxseux | | |
| | | | 20,000.— 5,085.20 | 25,085.20 | |
| | | | 1,747,000.— 2,664,000.— | 4,411,000.— | |
| | | | — 28,641.50 | 28,641.50 | |
| | | | | | 4,464,726.70 |
| | | | <i>Comptes d'ordre :</i> | | |
| | | | Loyers payés d'avance : 1-3 ^e étap. | 2,546.05 | |
| | | | Vieuxseux | 1,437.45 | |
| | | | Ensemble | 3,983.50 | |
| | | | Compte transitoire | 6,379.95 | |
| | | | | | 10,363.45 |
| | | | <i>Excédent créd. du compte de rend.</i> | | |
| | | | Subv. de l'Etat (pror. ex. 1931-32) | 19,579.47 | |
| | | | | 36,690.— | |
| | | | | | 5,485,508.23 |

EXERCICE 1931-1932 (arrété au 30 juin 1932)

CHARGES

1. Compte de Rendement

RENDEMENT

| | 1-3 ^e étapes | Vieuxseux | Total | | Fr. | Fr. |
|---|-----------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| Entretien des immeubles | 18,732.85 | 1,733.— | 20,465.85 | <i>1. Loyers perçus :</i> | | |
| Intérêts hypothécaires | 88,247.05 | 80,383.45 | 168,630.50 | Chemin des Sports | 71,871.— | |
| Contributions | 2,475.90 | — | 2,475.90 | Avenue d'Aire | 13,221.90 | |
| Assurances | 1,369.15 | 1,175.60 | 2,544.75 | Contrat-Social | 19,696.85 | |
| Administration | 9,645.80 | 13,726.68 | 23,372.48 | Chemin de l'Essor | 36,658.35 | |
| Chauffage, buanderie | | 51,235.75 | 51,235.75 | Total 1-3 ^e étapes | 141,448.10 | |
| Services industriels | 8,583.40 | 7,580.85 | 16,164.25 | | | |
| | Total des charges | 129,054.15 | 155,835.93 | Vieuxseux | 133,294.30 | 274,742.40 |
| Retards au 30 juin 1931 : Fr. 12,031.65 | | | | | | |
| moins : | | | | <i>2. Loyers restant dus :</i> | | |
| 1. En avance : 1,082.95 | | | | Chemin des Sports | 6,250.25 | |
| 2. Portés/comptes red. (Déb. div.) 2,820.10 | | 8,128.60 | — | Avenue d'Aire | 5.55 | |
| Avances au 30 juin 1932 | 2,546.03 | 1,437.45 | 3,983.50 | Contrat-Social | 1,248.75 | |
| <i>Excédents actifs</i> | 10,746.80 | 11,832.67 | 19,579.47 | Chemin de l'Essor | 1,592.96 | |
| | | | | Total 1-3 ^e étapes | 9,027.50 | |
| | | | | Vieuxseux | 32,811.15 | 41,838.65 |
| | | | | | | 316,581.05 |

DOIT

2. Compte de Pertes et Profits

AVOIR

| | Fr. | | Fr. |
|------------------------------|-----------|--|------------------|
| Solde bénéficiaire | 56,269.47 | Excédent créditeur du compte de rendement | 19,579.47 |
| | | Subvention de l'Etat (prorata ex. 1931-1932) | 36,690.— |
| | | | 56,269.47 |

Société Coopérative d'Habitation, Genève.

Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clôturé le 30 juin 1932.

Si durant l'exercice précédent les organes directeurs de la Société Coopérative d'Habitation ont connu un travail intense, dû à la surveillance des constructions de la Cité-Vieusseux, l'exercice actuel a nécessité un effort continu, pour la mise en exploitation de cette quatrième étape de constructions.

Un contact étroit avec nos architectes, MM. Braillard, Gampert & Baumgartner, Vincent, Mezger ont permis au Comité de Direction secondé par la Direction technique, de terminer l'aménagement de la Cité-Vieusseux.

Nous pouvons constater, non sans fierté, que l'ensemble réalisé offre un aspect de grandeur et de beauté, auquel nous sommes redevables à nos architectes, aux entrepreneurs et leurs collaborateurs. Car ils ont su profiter d'un cadre admirable formé par des chênes centenaires, dans une situation particulièrement favorable, pour doter notre agglomération genevoise d'une série de constructions modernes s'harmonisant parfaitement avec la nature.

Les visiteurs étrangers de l'association internationale de l'habitation, qui ont visité la Cité-Vieusseux le 23 juillet 1932, n'ont pas ménagé leurs félicitations sur l'ensemble et ont approuvé l'installation de nos services généraux de chauffage, buanderie et eau chaude. Ils ont été surtout heureux de constater, que notre Société avait fait le maximum d'efforts afin que le séjour des enfants soit agréable et profitable, dans des conditions d'hygiène particulièrement heureuses. Nous espérons que le tout sera complété prochainement par la construction projetée d'un groupe scolaire à Vieusseux. La Ville de Genève ayant déjà fait l'acquisition des terrains nécessaires en bordure Nord de la Cité-Vieusseux, les architectes ayant établi les plans et devis, nous pensons que l'entente nécessaire entre l'Etat et la Ville de Genève permettra de réaliser l'édification de l'école désirable pour les enfants de la Cité et des environs.

La rédaction de « L'architecture actuelle », avec la collaboration de nos architectes a édité un numéro spécial consacré à la Cité-Vieusseux et à la Fondation pour la Vieillesse. Cette brochure outre de beau clichés, fournit tous les renseignements techniques sur notre entreprise. Ainsi se trouve réalisé le rapport d'ensemble des expériences faites, et qui permettra de combler certaines lacunes pour les œuvres futures.

L'Union suisse pour l'amélioration du logement a suivi notre entreprise avec intérêt et afin de permettre à ses adhérents de se rendre compte de notre effort a décidé d'organiser l'assemblée générale annuelle de 1933 à Genève.

Nous pensons donc pouvoir affirmer qu'une expérience semblable devait être tentée, car elle était le corollaire indispensable à l'œuvre d'assainissement entrepris par la Ville de Genève en démolissant les taudis de la ville.

Nous ne voulons pas nous séparer de nos colla-

borateurs pendant la construction, sans adresser à nos architectes déjà cités, à MM. Hoechel, Kaspar et Vetterli membres de la commission technique et à nos surveillants de travaux MM. Dubochet et Marais, l'expression de notre reconnaissance pour l'effort fourni et les résultats obtenus.

Les difficultés techniques résolues, il s'agissait de nous préoccuper de notre situation financière.

Afin de constituer le capital social prévu par la Loi du 12 mai 1929, nous avons dû modifier notre plan financier primitif, en transformant le paiement 10 % aux entrepreneurs, prévu en cédules hypothécaires, en remise de parts de notre Société. Ce changement a nécessité de longues et laborieuses tractations avec nos entrepreneurs, mais ces derniers ont finalement accepté la modification proposée. Une assemblée générale extraordinaire, réunie le 23 janvier 1932, a accepté la révision statutaire créant des parts privilégiées en faveur des architectes, entrepreneurs, artisans et vendeurs du terrain de la Cité-Vieusseux et adopté un nouvel article 13 bis ayant la teneur suivante:

« Il est créé une catégorie spéciale de porteurs de parts fondée par les architectes, entrepreneurs et artisans ayant prêté leur concours à la Société Coopérative d'Habitation de Genève pour les travaux de la Cité-Vieusseux mis en adjudication en mil neuf cent trente, ainsi que par les vendeurs du terrain sur lequel a été édifiée ladite Cité-Vieusseux.

Ces parts seront intégralement libérées par compensation à due concurrence avec les créances de leurs souscripteurs contre la Société en vertu de leurs travaux et fournitures, et sont destinées à remplacer les cédules hypothécaires de troisième rang, quatre et demi pour cent, que la Société Coopérative d'Habitation s'était engagée à leur remettre en paiement du dix pour cent du montant de leur créance.

Ces parts, de deux cent cinquante francs chacune, nominatives, seront désignées sous le nom de *parts privilégiées* et donneront droit à un dividende de quatre et demi pour cent à prélever sur les bénéfices nets de chaque exercice avant la distribution de tout dividende aux autres parts.

Ainsi qu'il sera stipulé à l'article 24 des présents statuts, il sera prélevé, après le cinq pour cent des bénéfices en faveur du fonds de réserve et le paiement du dividende statutaire aux parts privilégiées, aux parts sociales et aux parts d'intérêts, une somme de dix francs par part privilégiée, qui sera versée à un fonds permettant de rembourser les parts privilégiées dans un délai de vingt-cinq ans.

En cas de liquidation de la Société, les parts privilégiées seront remboursées par priorité et préférence sur les autres parts.

Ces parts pourront être cédées en tout temps par voie d'endossement et inscription sur le livre *ad hoc*. Le comité de direction sera tenu d'accepter comme sociétaires les souscripteurs et cessionnaires des dites parts qui auront fait la demande de faire partie de la Société. Ces nouveaux sociétaires n'au-

ront pas à payer la finance de cinq francs prévue à l'article 9 des statuts. »

Cette opération nous permettra de remettre 1346 parts privilégiées représentant un capital de Fr. 311.500.—, ce qui porte le total de notre capital social à Fr. 542.447.95, dépassant d'un montant appréciable le minimum de Fr. 500.000.— qui a été imposé par l'Etat de Genève.

Le compte d'établissement de la Cité-Vieusseux, y compris tous les intérêts au 31 mars 1932, se présente comme suit:

| | |
|------------------------|----------------|
| Terrain | Fr. 360.726.— |
| Construction | » 2.860.664.35 |

Sur ce montant nous avons obtenu les sommes suivantes:

| | |
|--|-------------|
| 1 ^{er} rang Caisse d'Epargne 4 1/2 % | 1.914.000.— |
| 2 ^{me} rang Caisse hypothécaire 4 1/2 % | 750.000.— |

Fr. 2.664.000.—

D'autre part, la Ville de Genève nous a accordé un prêt hypothécaire de Fr. 200.000.— à 4 1/4 %, ce qui nous a permis de rembourser à la Banque de Dépôts et Crédits, soit un disponibilité de

| | |
|--|---------------|
| parts privilégiées remises aux entrepreneurs | Fr. 112.000.— |
| | » 311.500.— |

Fr. 3.087.000.—

Reste à payer aux entrepreneurs 4 % » 103.300.—

Fr. 3.190.500.—

Notre Société a assuré par sa propre trésorerie le service des intérêts pour un montant de

» 54.265.35

L'exécution intégrale de notre plan financier ayant été entravée par des difficultés survenues pendant cet exercice, nous avons proposé à nos architectes et entrepreneurs de bien vouloir accepter des parts privilégiées pour le 4 % du montant de leurs mémoires, et osons espérer une réponse favorable.

La Caisse d'Epargne a bien voulu nous consentir les crédits de construction jusqu'au 80 % des mémoires d'entrepreneurs, en attendant la consolidation de l'hypothèque en 2^{me} rang consentie par la Caisse hypothécaire. La collaboration bienveillante de la Caisse d'épargne nous a été d'un précieux concours et nous nous permettons d'adresser nos sincères remerciements au Conseil d'Administration et à la Direction de cet établissement.

La reconnaissance des travaux de la Cité-Vieusseux a été faite par les soins du Département des Travaux publics en date du 16 octobre 1931 et nos immeubles ont été reconnus conformes à la loi du 12 mai 1929 et au cahier des charges établi par le Conseil d'Etat.

Nous ne voudrions pas laisser passer l'occasion

sans remercier le Conseil d'Etat d'avoir porté le montant de la subvention annuelle à Fr. 48.920, tenant compte des surélévations faites aux immeubles de tête des 6 groupes. Les modalités de règlement de cette subvention avec la Caisse hypothécaire sont particulièrement compliquées et les pourparlers sont actuellement en cours.

Notre reconnaissance va également à la Ville de Genève, qui a bien voulu nous accorder un prêt hypothécaire à des conditions favorables et qui nous a prouvé l'intérêt qu'elle portait à notre Société en souscrivant pour 5000 fr. de parts d'intérêts.

Vous comprendrez que les affaires de Vieusseux ont nécessité de nombreuses démarches de tous genres et que le Comité de Direction a dû tenir 35 séances, le Conseil d'Administration s'est réuni 9 fois et l'assemblée générale a été convoquée à 3 séances.

Nous regrettons de devoir constater que le paiement des loyers à la Cité-Vieusseux laisse fortement à désirer de la part d'une minorité de locataires.

En faisant la part due à la situation économique et à la crise de chômage, nous sommes néanmoins en droit de penser qu'un certain nombre de locataires pourraient faire un effort supplémentaire.

Conformément à l'article 16 du bail à loyer, nous avons avisé le Département de l'Hygiène, des Assurances sociales et de l'Assistance, de cet état de choses, afin de lui permettre de prendre les mesures nécessaires.

Pour terminer, nous tenons à exprimer nos remerciements à notre gérant, M. Bourguignon, qui, sans ménager son temps, s'acquitte avec zèle de ses fonctions délicates.

COLONIE D'AÏRE

La gérance des immeubles des trois premières étapes ne donne lieu à aucune remarque spéciale, sauf que nous avons dû différer quelques réparations, jusqu'au moment où notre situation financière sera entièrement stabilisée.

Nous prions nos locataires de bien vouloir patienter et de penser que, grâce à leur concours, la Société Coopérative a pu édifier la Cité-Vieusseux et permettre à de nombreuses familles de jouir du grand air et de conditions hygiéniques favorables. Nous voulons également remercier la Rédaction et l'Administration du journal *l'Habitation*, qui nous a facilité les relations avec nos sociétaires et qui constitue un stimulant pour le développement de notre activité en faveur des questions du logement.

Au cours de cet exercice, nous avons eu le chagrin de perdre M. Hess, membre du Conseil d'Administration; nous nous permettons de confirmer à sa famille notre respectueuse sympathie.

L'état d'incertitude pendant cet exercice ainsi que tout le travail effectué ne nous ont pas permis d'étudier la revision complète de nos statuts. Nous pensons préférable d'attendre un moment mieux approprié et devons nous contenter pour cette année de vous proposer une revision partielle.