

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 54 (1981)

Heft: 12

Artikel: Société coopérative d'habitation, Genève : extraits du rapport sur l'exercice 1980-1981

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128383>

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: 06.02.2025

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

Société coopérative d'habitation, Genève: extraits du rapport sur l'exercice 1980-1981

Rapport du Conseil d'administration Exercice 1980-1981

En raison du ralentissement économique enregistré au cours de ces dernières années, la situation du marché du logement s'était presque stabilisée. La hausse des prix marquait le pas, les taux d'intérêts hypothécaires restaient relativement bas. Cette période de calme, dans un secteur marqué depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale par une tension permanente, aurait dû permettre aux différents partenaires responsables de cette branche vitale de trouver des solutions à moyen et long termes afin de tenter de résoudre le lancinant problème du logement.

Or, on doit malheureusement constater que peu de progrès dans ce domaine ont été réalisés durant cette période, laissant ainsi passer une belle occasion d'examiner dans le calme les innombrables problèmes qui ne manqueront pas de se poser dans un avenir beaucoup plus proche que d'aucuns l'imaginent. En effet, depuis une année l'inflation a repris de plus belle, les taux d'intérêts hypothécaires n'ont cessé de remonter, et personne aujourd'hui ne peut prévoir où s'arrêtera cette course folle tant préjudiciable à l'ensemble de la société.

Par ailleurs, malgré les avertissements lancés par différents milieux, le nombre de constructions réalisées durant ces dernières années ne suffira manifestement pas à satisfaire la demande qui se fait à nouveau plus pressante de jour en jour.

En raison de procédures administratives toujours plus compliquées, face aux objections formulées par des associations de quartier et autres, il devient presque impossible de pouvoir construire en ville et, paradoxalement, il en

va de même dans les zones suburbaines sous la pression de mouvements écologiques. Dans ces conditions, on peut se demander où il faudra bâtir les habitations nécessaires à loger la population et si finalement les pouvoirs publics ne seront pas amenés à devoir prendre des décisions autoritaires avec toutes les conséquences que cela peut comporter.

Reconstruction de Vieusseux

Dans l'immédiat, notre Société se doit de mettre l'accent sur l'achèvement de la reconstruction du quartier de Vieusseux en collaborant étroitement avec la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées. Dans cette dernière phase, notre Coopérative pourra construire encore un immeuble qui, nous le rappelons, jouxtera ceux de la FLPAI. En ce qui concerne cette société, les démarches en vue d'obtenir le concours de l'Office fédéral des assurances sociales se sont révélées plus longues que prévu. Nous pouvons cependant être maintenant satisfaits puisque cet office a donné son accord de principe pour participer financièrement à cette vaste opération. Dans ces conditions, il est permis d'espérer que les autorités cantonales lui accorderont également leur appui. Ainsi, le Département de la prévoyance sociale sera amené à faire voter par le Grand Conseil une loi pour lui accorder l'aide financière souhaitée. A cette occasion, nous rappelons que le programme de restructuration de la Cité Vieillesse comprendra quelque 180 logements de 2½ et 3 pièces, une pension d'une soixantaine de chambres plus une infirmerie de 12 lits. Le restaurant de cette pension sera assez large-

ment dimensionné pour servir les repas à quelque 120 personnes répondant aux conditions fixées par loi. De plus tant en ce qui concerne les logements que la pension, toute une série de locaux annexes sont prévus afin de créer les centres d'animation indispensables dans un tel ensemble. Nous avons bon espoir que les travaux puissent enfin débiter dans le courant du printemps prochain.

Quant au dernier immeuble que devra construire notre Société, son programme n'est pas encore établi aujourd'hui. Il sera fait en tenant compte des besoins d'appartements les plus marqués.

Dans nos précédents rapports, nous nous sommes attachés à démontrer les différents mécanismes économiques et comptables réglant la vie de notre Société. Partant de cette analyse, il nous paraît utile de présenter ci-contre un tableau montrant l'évolution de nos dépenses et recettes pour le dernier exercice et les prévisions pour l'exercice 1982/83 et 1983/84.

Ce tableau appelle quelques commentaires. Le total général du compte de pertes et profits se modifie considérablement pour les raisons suivantes: une variation rapide des taux d'intérêts hypothécaires, l'introduction des recettes et dépenses relatives à l'exploitation de l'immeuble D et du centre commercial, un ajustement des subventions au moment de la prise des arrêtés définitifs par le Conseil d'Etat pour les immeubles 2 à 6 et 11 à 21 de la Cité Vieusseux et, enfin, l'adaptation des périodes pour les amortissements financiers.

Pour l'exercice en cours, nous constatons que, malgré l'augmentation des loyers pratiquée dès le 1^{er} juillet 1981, le manque à gagner au 30 avril prochain se situera aux environs de

Evolution du compte d'exploitation

Hypothèques: total 1^{er}, 2^e et 3^e rangs au 1^{er} mai 1981: Fr. 108 408 112.90

| | <i>Ex. 1980/81</i> | <i>Prévisions Ex. 1981/82</i> | <i>Prévisions Ex. 1982/83</i> | <i>Prévisions Ex. 1983/84</i> |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Charges | 2 504 380.10 | 2 671 000.— | 2 758 000.— | 2 859 000.— |
| 2. Intérêts hypothécaires | 4 989 063.75 | 5 799 000.— | 6 027 000.— | 5 937 000.— |
| 3. Amort, financiers contractuels | 885 304.40 | 1 562 000.— | 1 530 000.— | 1 537 000.— |
| 4. <i>Total des charges</i> | <u>8 378 748.25</u> | <u>10 032 000.—</u> | <u>10 315 000.—</u> | <u>10 333 000.—</u> |
| 5. Loyers et divers | 6 309 431.35 | 6 890 000.— | 7 009 000.— | 7 011 000.— |
| 6. Subventions | 2 222 960.75 | 2 531 000.— | 2 320 000.— | 2 109 000.— |
| 7. <i>Total des recettes</i> | <u>8 532 392.10</u> | <u>9 421 000.—</u> | <u>9 329 000.—</u> | <u>9 120 000.—</u> |
| 8. Différence | + 153 643.85 | - 611 000.— | - 986 000.— | - 1 213 000.— |

Fr. 610 000.— et que, en conséquence, notre société se trouve placée devant la nécessité impérieuse d'augmenter ses recettes pour faire face à ses obligations. Pour les exercices 1982/83 et 1983/84, nous avons établi nos prévisions en n'admettant qu'une seule nouvelle hausse d'intérêts hypothécaires de 1 ¼ %.

L'étude de ce tableau montre qu'une hausse de ½ % des intérêts hypothécaires représente, pour notre société, une charge supplémentaire d'environ Fr. 540 000.— par an. Or, il ne faut pas oublier que, indépendamment de cela, il faut s'attendre à un accroissement des autres charges d'exploitation du fait de l'inflation et du vieillissement de notre parc immobilier.

Pour se faire une idée des augmentations que nous devons pratiquer, notons quelques éléments nous permettant d'aborder ce délicat problème. Le total des pièces d'appartements, propriété de la SCHG, est de 4781. Le total actuel des encaissements des loyers est réparti, en chiffres ronds, à:

- pour les appartements
Fr. 4 943 000.—
- pour les locaux commerciaux
Fr. 1 100 000.—
- pour les boxes et parkings
Fr. 407 000.—

Il n'est qu'à rapporter ces différents éléments aux chiffres figurant sur le tableau ci-contre pour faire rapidement une estimation des hausses prévisibles.

Le Conseil d'administration devra examiner de façon approfondie cette situation, afin que notre société puisse, avec l'accord des autorités cantonales, mettre au point un plan de financement à court et moyen termes.

Entretien

Après une longue étude effectuée par notre groupe d'architectes, notre société a pris la décision de remplacer les fenêtres des groupes d'immeubles 1 à 7 et 2 à 6 de la Cité Vieusseux, à l'exception de celles situées en fond de loggia. Cette décision a été prise à la suite de difficultés d'exploitation et notamment d'infiltrations d'eau lors de fortes chutes de pluie.

Dans la mesure où nos moyens financiers nous le permettront, nous pensons que, dans l'avenir, nous devrions procéder au même type de travaux dans le groupe d'immeubles C de la Cité Vieusseux et, éventuellement, dans nos groupes de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports.

On peut, à juste titre, se demander pourquoi cette solution n'a pas été retenue lors de la construction de ces immeubles. Les raisons en sont multiples: tout d'abord, la technique appliquée maintenant n'existait pas lors de leur réalisation, ou bien il s'agissait de solutions hors de prix incompatibles avec l'économie des projets et réservées exclusivement à quelques immeubles de luxe. D'autre part, la rationalisation à

outrance en vue d'abaisser les coûts de construction, et par conséquent les loyers, a peut-être eu quelques avantages immédiats pour le locataire mais qui finissent par s'avérer moins profitables à plus long terme, compte tenu des difficultés d'exploitation rencontrées. Enfin, en ce qui concerne l'aspect thermique des solutions choisies à l'époque, il faut se replacer dans l'esprit du temps où les sources énergétiques coûtaient sensiblement moins cher que toutes améliorations proposées en vue d'économiser des calories. Depuis, l'opinion a été sensibilisée à ces problèmes en raison notamment de la crise pétrolière. Mais n'oublions jamais que toute amélioration de la construction se traduit inévitablement par des hausses de prix. Entre deux extrêmes, il faut donc choisir entre des prix de loyer relativement élevés au départ avec des charges d'entretien qui n'évolueront pratiquement pas dans le temps (à l'exception de l'inflation) ou, au contraire, des loyers bas au départ mais dont on peut être certain qu'ils devront inévitablement augmenter en raison de l'accroissement de ces charges.

En ce qui concerne l'entretien général de nos immeubles et des aménagements extérieurs, nous avons chaque année exprimé le désir de rencontrer auprès de nos sociétaires-locataires une collaboration efficace afin d'éviter une dégradation trop rapide de nos biens. Nous savons que la majorité d'entre eux

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 appartient 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...

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 (2^e 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.

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.

**BANQUE HYPOTHÉCAIRE
DU CANTON DE GENÈVE**

Votre banque cantonale

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

«joue le jeu» et est comme nous désappointée de voir certains se soucier si peu du bon ordre et de la propreté. Nous sommes persuadés que, moyennant un petit effort, le travail de notre service d'entretien pourrait être largement simplifié et que nous pourrions éviter de nombreuses dépenses qui chargent inutilement notre compte d'exploitation. Il est superflu d'énumérer ces dégâts, chacun pouvant malheureusement les constater par lui-même. Aussi nous recommandons-nous, une nouvelle fois, auprès de tous, pour faire

respecter la propreté et l'ordre dans l'intérêt bien compris de l'ensemble de la communauté. La tâche n'est pas facile, compte tenu du comportement de l'homme d'aujourd'hui, mais seul un effort collectif pourra remédier à une situation qui, malheureusement, a tendance à aller en se dégradant.

Remerciements

Cette année encore, il convient de remercier notre directeur et tous ses collaborateurs pour le travail accompli

avec diligence et compétence, dans l'intérêt de notre société.

Nous voudrions enfin dire à nos sociétaires qui prennent la peine de fleurir leurs balcons que leur effort est apprécié et que nous les remercions de la contribution qu'ils apportent ainsi à l'amélioration de notre environnement. De même, nous relevons avec plaisir que de nombreux groupements continuent à se dévouer afin d'animer la vie de nos cités. Nous tenons à les en remercier.

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'Aïre | 120 | 500 | 580.-* | 1 | 180 | 1 | 180 | — | — | |
| 1930-1931 | Cité Vieusseux | 244 | 857 | 552.-* | 5 | 390 | 2 | 240 | — | 90 | |
| 1947-1950 | Cité Villars et Franchises | 261 | 951 | 610.-* | 2 | 106 | 12 | 232 | — | 135 | |
| 1961-1965 | Cité Nouvel-Aïre | 344 | 1452 | 870.-* | 17 | 1466 | 25 | 1408 | 131 | 63 | |
| 1966 | Cité Nouvel-Aïre | — | — | — | 1 | 1100 | 1 | 1100 | — | — | |
| 1968-1979 | Cité Nouveau-Vieusseux | 535 | 2110 | 972.-*/1600.-* | 17+div. | 5300 | 8+div. | 2900 | 489 | 70 | |
| | | 1504 | 5870 | | 44 + divisible | 8542 | 49 + divisible | 6060 | 620 | 348 | |
| Dont à déduire, démolis | | | | | | | | | | | |
| 1961-1965 | Villas C. Martin/Sports Av. d'Aïre | — | 58 | — | 232 | — | 1 | — | 180 | — | — |
| 1968-1979 | Cité Vieusseux | — | 244 | — | 857 | — | 5 | — | 390 | — | — |
| | Total actuel en exploitation | 1202 | 4781 | | 38 + divisible | 7972 | 46 + divisible | 5640 | 620 | 348 | |

Salles de réunions: Cité Franchise 48 et Cité Villars 58

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

* dès le 1.7.81 = +120.-

Texte de l'allocution prononcée par M. Henri Delaraye, ancien président, lors de l'assemblée générale du 28 octobre 1980

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Vous avez déjà été informés par le rapport annuel de ma décision de mettre fin à mes fonctions de président et d'administrateur de votre Société à la date de cette assemblée générale. J'ai été amené à prendre cette décision en raison d'un accroissement très important de mes obligations professionnelles. En effet, la Banque hypothécaire est devenue quasiment une banque universelle qui traite désormais toutes les opérations commerciales et de gestion de fortune. Vous avez également appris que son développement important nécessite la construction d'un nouveau siège, prévu sur le terre-plein de l'île. Par ailleurs j'ai été appelé dernièrement à représenter la BCG et par conséquent Genève dans divers conseils de sociétés

affiliées des banques cantonales suisses; entre autres, je suis vice-président de Prevista, fondation suisse qui gère les fonds des caisses de retraite, et vice-président de la Centrale de lettres de gages.

Ces nouveaux mandats qui s'ajoutent à d'autres ont eu pour effet de réduire sensiblement le temps à consacrer à certaines activités annexes, et il m'a fallu faire des choix, ce que je regrette beaucoup, mais avec la conviction que vous comprendrez cette décision, d'autant plus qu'elle intervient après vingt-cinq années passées à défendre les buts de votre Société. En effet, M. François Picot, président, m'a engagé à la SCH le 1^{er} septembre 1955 en qualité d'adjoint de M. Paul Schumacher, secrétaire général, dont j'ai repris les fonctions dès le 1^{er} janvier 1958. A la suite

d'un appel de la Caisse d'épargne, je passe à la direction de cet établissement dès le 1^{er} juillet 1960, date qui coïncide avec mon entrée dans votre Conseil et votre Comité de direction.

C'est enfin depuis 1970 que j'ai l'honneur et le plaisir de présider aux destinées de notre Coopérative. Vingt-cinq ans d'appartenance fidèle dont dix années de présidence, c'est un engagement qui me laisse des souvenirs inoubliables, même si, à certaines périodes, des intérêts particuliers ont animé certains coopérateurs pour contester le bien-fondé des options prises dans l'intérêt général. Durant ce quart de siècle, j'ai essayé de donner le meilleur de moi-même pour défendre, puis mener à bien une politique sociale faite de réflexions, de réalisations d'apaisement et de gestion raisonnable. Un bref retour sur les chiffres m'indique qu'à mon entrée à la SCH, en 1955, le bilan s'élevait à 13,3 millions de francs avec 626 logements; au moment où j'ai repris la présidence, il atteignait déjà

50,2 millions avec 992 logements, pour arriver aujourd'hui à 128,3 millions avec 1202 logements, 44 arcades, 49 dépôts et 968 places de parc intérieures et extérieures pour voitures. Que de chemin parcouru par cette Société coopérative d'habitation, la plus importante de Suisse romande, pour défendre un but fixé par ses fondateurs: «Améliorer les conditions de logement de la population, principalement de ses membres et de leurs familles.»

Les plaquettes éditées à l'occasion du cinquantième anniversaire de la Société en 1969 et du soixantième en septembre de l'année dernière ont retracé fidèlement et dans le détail les étapes successives de son développement spectaculaire, de sorte que je n'y reviendrai pas, sinon pour vous dire que vos Conseils successifs se sont toujours efforcés de promouvoir des réalisations utiles avec des charges aussi faibles que possible. L'état d'esprit qui a toujours régné pour la construction de logements, de locaux commerciaux, de prolongements de l'habitat ou encore pour assurer l'exploitation, a toujours été empreint d'une même volonté: servir la communauté SCH en admettant que la liberté de l'individu trouve ses limites dans le respect de la liberté des autres, sans quoi elle devient génératrice de contestations et de chaos. L'idéal que je pourrais souhaiter, c'est que cette conviction soit partagée par tous les membres de cette coopérative. Cela éviterait encore les petits désordres provoqués par ceux qui se sentent soi-disant «opprimés» et qui réclament, au nom de la liberté, celle d'empêcher les autres de construire ou d'améliorer l'existant commun.

Arrivé au terme volontaire de mes fonctions, je constate que tous les buts que je m'étais proposés ont été en grande partie atteints. Bien sûr, il reste encore des projets à réaliser: c'est le cas de la

reconstruction des immeubles de la Fondation «Cité vieillesse» aux Franchises; c'est peut-être l'urbanisation du quartier des Ouches, en collaboration avec l'Etat de Genève, si la pénurie de logements à caractère social devient aiguë; c'est peut-être aussi la promotion d'une nouvelle cité-jardins à l'extérieur pour remplacer celle d'Aire qui pourrait disparaître. Il s'agit donc de dossiers importants dont la solution a été esquissée et dont les autorités supérieures de la Société auront à s'occuper dans les années 80.

En tout état de cause, si nous avons pu franchir toutes les étapes connues, le mérite en revient à mes prédécesseurs, MM. Camille Martin, Charles Burklin et François Picot, et également à tous les administrateurs qui ont été ou sont au Comité et au Conseil de la SCH. Ils ont donné tout leur temps et leur compétence au service de ceux qui leur avaient fait confiance. Aux uns et aux autres vont mon amitié et ma reconnaissance pour le travail considérable qu'ils ont accompli.

Ma reconnaissance, j'aimerais aussi l'exprimer à tous ceux qui m'ont appuyé et encouragé et qui m'ont fait part de suggestions; je pense là particulièrement aux architectes et ingénieurs de nos dernières étapes. Un président a besoin d'amis sûrs et sincères, francs dans leurs critiques constructives et fidèles dans leurs sentiments. Il suffit souvent de quelques lignes de reconnaissance ou d'une parole aimable pour redonner confiance en la mission, dans un moment d'incertitude. Et c'est parce que je n'ai manqué ni des uns ni des autres que j'arrive au terme de ces dix ans de présidence avec la satisfaction d'avoir vécu une décennie enrichissante pour la Société et pour moi.

Dans ces remerciements et ces sentiments de reconnaissance, je ne voudrais pas manquer d'associer spécia-

lement M. René Gay, directeur, M^{me} Germaine Maillard, fondée de pouvoir, et tout le personnel, en leur disant combien j'ai apprécié leur efficacité, leur loyauté, leur fidélité et leur amitié. La SCH est bien dirigée et bien gérée, et ce sont ces femmes et ces hommes qui en assurent la pérennité dans les meilleures conditions possibles.

C'est aussi l'occasion de dire aux autorités et aux administrations cantonales et municipales mes sentiments de vive gratitude pour la qualité des rapports que j'ai eus avec elles et pour tout ce qu'elles ont fait et feront encore en faveur de la SCH.

Pour l'avenir, qui seul doit nous intéresser, j'ai le plaisir de vous communiquer que, sur ma proposition, votre Conseil d'administration a décidé, à l'unanimité, d'accepter de désigner comme futur président M. Claude Empeyta, administrateur et membre du Comité depuis dix ans.

M. Empeyta a toutes les qualités morales et professionnelles pour assumer cette haute fonction et assurer la continuité dans la gestion de votre Société. Ses qualités administratives, juridiques, bancaires et enfin la parfaite rectitude de sa personnalité sont connues de tous. Ce n'est pas sans émotion que je termine cette allocution par laquelle je prends congé de vous comme président. Même si les moments difficiles n'ont pas manqué durant les vingt-cinq ans de mon passage à la SCH, je peux vous assurer que j'ai aimé la Société coopérative d'habitation Genève et que je continuerai à suivre fidèlement son développement. En partant, j'espère vous laisser le souvenir d'un président soucieux d'efficacité, de transparence et d'intégrité, au même titre que je me souviens de ces qualités chez ceux qui m'ont précédé et que je transmets à mon successeur.



R4
BEFEL
mastix



JOINT DE REPRISE DE BETONNAGE ENTRE

«RADIERS & MURS»

BFL - R4
MASTIX

DOCUMENTATION : MASTIX S.A., Rumine, 48 - 1005 - LAUSANNE ■ Téléphone : 021 23 42 78



votre partenaire



**SOCIÉTÉ DE
BANQUE SUISSE**