

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	56 (1983)
Heft:	12
Artikel:	Société coopérative d'habitation, Genève : extraits du rapport sur l'exercice 1982-1983 présenté à l'assemblée générale du 25 octobre 1983
Autor:	Empeyta, Claude / Gay, René
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-128536

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: 04.02.2026

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

Société coopérative d'habitation, Genève

Extraits du rapport sur l'exercice 1982-1983 présenté à l'assemblée générale du 25 octobre 1983

Rapport du Conseil d'administration

Exercice 1982-1983

Dans nos précédents rapports, nous nous sommes toujours efforcés de procéder, dans la première partie de ceux-ci, à quelques commentaires concernant l'actualité économique et plus particulièrement celle du logement. Ce chapitre sera, cette année, bref compte tenu de l'importance des problèmes spécifiques à la Coopérative que nous allons aborder ci-après.

Il nous paraît cependant essentiel d'évoquer les propositions présentées par le Conseil fédéral aux Chambres en vue d'établir une nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons et plus particulièrement celles qui ont trait au problème du logement.

Le canton de Genève bénéficiant de lois cantonales avancées, il faut le relever, dans le domaine de la construction de logements à caractère social, sera probablement l'un des moins touchés par les mesures envisagées. L'intervention de la Confédération dans le domaine de la construction de logements remonte assez loin dans le temps puisque, à la fin de la Première Guerre mondiale, soit en 1919, elle a déjà pris diverses mesures dans ce sens. C'est cependant durant la Seconde Guerre mondiale, avec la mise en place de lois visant à éviter une crise économique consécutive à la démobilisation de l'armée, que le pouvoir central accentue son intervention dans ce secteur. Notre société a notamment bénéficié de ces prestations en construisant les groupes d'immeubles des cités Villars et Franchises avec également, il faut le relever, le concours du canton et de la ville de Genève.

Enfin, en 1972, le principe même de cette aide fédérale est renforcé par une votation populaire qui accepte massivement celui-ci, donnant ainsi un pouvoir accru à nos autorités pour favoriser la construction de logements. Dès l'entrée en vigueur des règlements d'application, l'Office fédéral du logement à Berne peut ainsi soutenir de très nombreux projets sur l'ensemble du territoire de la Confédération et plus particulièrement dans les cantons où n'existe pas, à leur niveau, aucune loi de cette nature. N'oublions pas qu'actuellement seuls les cantons de Zurich, Berne, Bâle-Ville, Bâle-Campagne, Neuchâtel, Vaud et Genève, soit 7 sur 26 cantons ou demi-cantons, disposent de leur propre législation en matière d'encouragement à la construction de logements. On se rend donc compte que, si la Confédération devait abandonner au profit des cantons l'effort actuellement consenti, de nombreux problèmes ne manqueraient pas de se poser à une période où l'intervention des pouvoirs publics semble de plus en plus nécessaire pour que les logements à caractère social soient mis à disposition de la population à des conditions acceptables. On peut certes regretter cette nécessité et se dire que d'autre

voies sont possibles notamment celle qui consisterait à exiger des cantons qu'ils se substituent effectivement à la Confédération dans les cas où cela ne se fait pas déjà. De toute façon, même avec les meilleures intentions, il est indéniable qu'un vide important apparaîtra si d'aventure le Conseil national, lors de l'une de ses prochaines sessions, approuve, comme l'a fait le Conseil des Etats, cette proposition d'abandon.

Signalons encore qu'il est possible à la Confédération de soutenir l'action des coopératives ou sociétés sans but lucratif par le truchement de fonds mis à disposition auprès de l'Union suisse pour l'amélioration du logement. Cette institution dont fait partie notre société gère ainsi des capitaux relativement importants destinés à aider, selon des règles bien précises, des promoteurs de logements sociaux. A fin 1982, ce n'est pas moins de 19 millions qui ont été ainsi prêtés au total à 76 sociétés coopératives pour les aider à financer une partie de leurs réalisations.

Reconstruction de la cité Vieusseux et de la cité Vieillesse

Ainsi que nous l'avons exposé dans notre précédent rapport, le Grand Conseil a voté deux projets de lois visant à octroyer des crédits à la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées pour la reconstruction de la cité Vieillesse de la route des Franchises et la création d'un foyer pour personnes âgées. Ces projets ont déjà été largement commentés de sorte que nous n'y reviendrons pas. Disons que, outre l'aide de la Confédération estimée à 9 661 000 fr., la contribution cantonale votée par le Grand Conseil, en date du 24 février 1983, accorde un crédit de 27 174 000 fr. En notre qualité de partenaire de cette fondation, nous tenons à remercier nos autorités pour la compréhension marquée et de l'effort important consenti par la collectivité publique. Ces travaux devraient commencer dans le courant de cette année. Rappelons ici que notre société doit créer l'ensemble des raccordements nécessaires à l'exploitation de la future cité Vieillesse, notamment les voies de circulation souterraine et, par conséquent, les parkings qui y sont liés. Ceux-ci seront offerts à la location, évidemment en priorité, aux locataires de la nouvelle cité Vieusseux et plus particulièrement à ceux des habitants des N°s 16 et 18 (bloc D).

Par ailleurs, le programme du centre commercial et artisanal, à l'exception d'une petite arcade, étant maintenant terminé, il nous sera possible de déterminer le nombre de places de parage couvertes, sous le centre commercial, destinées aux locataires de ces commerces. Pour le surplus, notre Société envisage de fermer ces emplacements de façon à créer, pour les résidants, une nouvelle série de boxes.

Cité-Jardin d'Aïre

Il était prévisible, compte tenu du contexte politique et social entourant «la question loge-

ments», que la simple évocation d'un nouveau projet d'aménagement soulève critiques et objections.

Si le débat d'idée nous paraît essentiel, on ne peut, par contre, que regretter le ton polémique que certains ont voulu lui donner.

Quant au Conseil d'Administration, il est parfaitement à l'aise dans cette affaire.

Essayons ensemble d'analyser la situation réelle:

- a) Dès 1958, nous entreprenons la reconstruction de nos propriétés de la cité-jardin d'Aire dont la première étape débouche sur la réalisation des immeubles de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports. Notons ici en passant que cette première opération ne s'est pas faite sans peine et, qu'à la suite des oppositions faites à l'époque, les retards apportés à la construction ont coûté plusieurs millions à notre Société dont la conséquence a été une augmentation importante des loyers pour les sociétaires-locataires. Dans le cadre des arrangements pris à ce moment-là, de nombreuses mutations ont été opérées de telle sorte que nombre de sociétaires-locataires habitant les petites maisons, vouées à la démolition, ont été relogés dans celles subsistant encore aujourd'hui. Chacun des intéressés savait qu'un jour ou l'autre notre Société prolongerait son effort en reconstruisant la zone qui fait présentement l'objet de discussions et contestations. A l'époque, un délai de 5 ans avait été articulé; or ce sont finalement 20 ans qui se sont écoulés avant que l'on reprenne activement cette étude.
- b) Conformément à l'article 2 de nos statuts, il apparaît clairement que les objectifs de notre Société consistent à construire des logements pour le bien de la population en général. Pour notre seule Société, au 30 avril de cette année, nous avions sous dossier 625 demandes de location qui, pour la plupart d'entre elles, ont un caractère impératif.
- c) En décidant de faire procéder à une étude, le Conseil d'administration ainsi que le Comité répondent en tous points à la mission qui leur est confiée. On peut, par ailleurs, être certain que si nous ne procédions pas à une telle étude, on pourrait, à bon droit, nous le reprocher.
- d) Les projets envisagés répondent, quant à leurs principes, au vœu du législateur et des organes exécutifs de l'Etat qui ont déclaré cette zone constructible dans les limites proposées.

Le détail de ces études a été largement exposé, notamment lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 27 septembre dernier à Palexo.

Nous retiendrons qu'à ce jour aucune décision définitive n'a été prise et que nous continuons à informer les intéressés directs et l'ensemble de nos sociétaires sur l'évolution de ce projet. Il appartiendra à l'assemblée générale de se prononcer en définitive sur la suite à

donner à cette affaire. Enfin, il faut rappeler que le projet de construction d'une nouvelle série de maisons familiales prévues au Grand-Saconnex, sur un terrain qui nous est proposé par l'Etat de Genève, est bien évidemment étroitement lié à la transformation de tout ou partie de nos propriétés du chemin des Sports et du chemin de l'Essor.

Entretien

Comme chacun peut le constater, l'effort que fait notre Société pour entretenir, indépendamment de l'intérieur des appartements, l'ensemble de ses bâtiments et de ses propriétés est considérable. Nous n'insisterons jamais trop sur la collaboration nécessaire de tous nos sociétaires-locataires afin d'éviter, au maximum, les dépréciations à notre patrimoine.

Nous ne prendrons ici qu'un seul exemple, celui des ascenseurs: outre les abonnements d'entretien qui devraient à eux seuls, en principe, assurer la bonne marche de ces installations pour un montant non négligeable de quelque 57 000 fr. par an, nous avons dû au cours du dernier exercice acquitter pour près de 40 000 fr. de travaux supplémentaires d'entretien dont une bonne partie aurait pu être évitée avec un minimum de précaution et de respect.

Il nous est extrêmement difficile de pouvoir réclamer aux responsables de ces dégâts le montant de la réparation tant il est vrai que, même en les attrapant sur le fait, ils contestent leurs responsabilités. Il faut aussi noter ici que, contrairement à l'opinion généralement répandue, les dégâts causés à nos propriétés ne sont malheureusement pas seulement le fait d'enfants, qui à la limite pourraient être quelquefois excusés, mais très certainement d'adultes dont on a peine à comprendre l'attitude.

Nous souhaiterions aussi pouvoir trouver auprès d'un certain nombre de sociétaires-locataires une collaboration temporaire; pensons par exemple aux travaux supplémentaires printanier et automnal pour faciliter, contre rémunération, la tâche de notre jardinier.

Situation économique de notre Société

Au cours de ces derniers mois, un certain nombre de sociétaires-locataires ont émis des réserves sur la situation économique de notre Société et la présentation des comptes laissant entendre qu'elle n'était pas saine et que, par conséquent, nous courrions des risques importants tout particulièrement si nous poursuivions notre effort de construction de nouveaux logements.

Il nous paraît donc important de présenter ici de façon aussi claire que possible ce délicat problème dont les approches économiques et comptables ne sont pas aisées. Ce chapitre sera divisé en deux parties, la première traitant d'une analyse succincte de notre bilan et la seconde des problèmes relatifs au compte d'exploitation, ou pertes et profits, à la répar-

tition des charges et recettes et de la péréquation.

Qu'est-ce au juste qu'un bilan ?

Le tableau résumé de l'inventaire ou la comptabilité d'une entreprise à une certaine date en l'occurrence, pour notre société, le 30 avril de chaque année.

En conformité de la loi, il appartient donc à toute personne ou société exerçant une activité commerciale de procéder, au moins une fois par année, à un inventaire détaillé de ses biens (actif) et de ses dettes (passif). La différence entre ces deux éléments fait apparaître si la société, ou le commerçant, a des dettes ou au contraire dispose d'une certaine fortune.

Le total des colonnes de l'actif et du passif doit, selon les règles de la comptabilité, être identique. Dans la présentation, cela revient à dire que si ce que l'on possède est plus important que ce que l'on doit, on trouvera au passif (dettes) des chiffres figurant, en règle générale, sous les rubriques capital ou fonds propres, fonds d'amortissement, réserve, etc. dont le total est censé représenter, comptablement tout au moins, le montant de la fortune afin d'équilibrer le total des colonnes «actif» et «passif».

En examinant notre bilan au 30 avril 1983, que peut-on en déduire ?

1. le total de nos actifs se monte (arrondi aux milliers de francs) à 132 483 000 fr.
2. le total de nos passifs réels, c'est-à-dire le montant que nous devons à des tiers, s'élève à 110 123 000 fr.
3. la différence entre ces deux chiffres, soit 22 360 000 fr. représente donc le bénéfice «comptable» ou fortune «comptable».

En d'autres termes, si nous liquidions aujourd'hui notre Société pour un prix équivalent aux chiffres inscrits dans le bilan, nous aurions donc un bénéfice d'un peu plus de 22 000 000 fr. qui nous permettrait largement, après avoir remboursé toutes nos dettes, de rembourser, à leur tour, les parts sociales de nos sociétaires. C'est ici le moment de rappeler qu'en cas de liquidation, le sociétaire ne pourrait, en aucun cas, bénéficier du solde actif, celui-ci devant, conformément à l'article 46 de nos statuts, être «versé au canton de Genève pour être affecté à la construction de logements à caractère social». Dans la réalité, les choses sont cependant plus subtiles que cela. Les dettes (passif) sont évidemment faciles à déterminer, puisqu'il s'agit en fait de sommes qui pourraient nous être réclamées par des tiers. Par contre, l'évaluation des actifs est elle beaucoup plus délicate. C'est la raison pour laquelle le législateur a imposé des règles très strictes pour procéder à ces évaluations et c'est notamment l'un des rôles essentiels des organes de contrôle que de s'assurer que le montant de ces actifs présentés dans le bilan n'est pas surestimé, pouvant ainsi tromper le lecteur notamment les établissements de crédit auprès desquels les sociétés commerciales, ou autres, ont recours pour obtenir des fonds. Le fait de présenter un

actif surévalué est condamnable aux yeux de la loi.

Par contre, si la valeur de l'objet est plus élevée que le chiffre inscrit dans les comptes, aucune obligation légale n'est faite de revaloriser ce poste.

Toujours, si l'on se réfère à la présentation de notre bilan, nous constatons que le poste «terrains» est inscrit pour un montant de 4 822 000 fr. (arrondi). Or, notre société est propriétaire d'environ 100 000 m² qui selon les pratiques commerciales admises aujourd'hui, notamment par l'Etat, peuvent être estimés à 500 fr. au minimum le m², soit au total quelque 50 000 000 fr.

Si nous devions acquérir ces terrains aujourd'hui, c'est probablement le prix qu'il faudrait payer. La différence par rapport au chiffre inscrit au bilan (4 822 000 fr.) soit plus de 45 000 000 fr. représente ce que l'on appelle une réserve latente.

Dans le même ordre d'idée, si nous prenons la valeur de nos immeubles de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports, figurant sous la rubrique «immeubles Nouvel Aire», le chiffre porté au bilan est de 23 913 000 fr. alors que si aujourd'hui nous devions construire ces groupes, il est probable qu'ils coûteraient près de 60 000 000 fr. Là également, entre ces deux chiffres, nous pouvons raisonnablement admettre disposer d'une réserve latente importante.

Face à ce genre d'estimation, il faut cependant adopter la plus grande prudence. Ainsi, d'un point de vue légal, la revalorisation comptable de ces actifs ne pourrait certainement pas atteindre les chiffres articulés précédemment. De plus, cela serait une hérésie du point de vue fiscal puisque nous verrions apparaître un bénéfice qui n'a point été réalisé. Il s'agit donc d'une appréciation tant il est vrai que celle-ci ne prend une valeur réelle qu'au moment où l'on trouve concrètement un acheteur disposé à payer ce prix.

Pour déterminer si la situation de fortune de notre Société est saine, l'analyste examinera en premier lieu quelle est la part des capitaux propres tels qu'ils apparaissent séchement à la lecture du bilan.

Il constatera que, dans notre cas, ils s'élèvent à près de 17% et que la part souscrite par les coopérateurs, à l'intérieur de ces 17%, ne représente guère que le 2,5%. Il en déduira que la différence montre qu'un effort non négligeable a été fourni pour amortir les emprunts. Il admettra aussi que, dans une économie immobilière traditionnelle, ce montant de fonds propres est un peu faible mais que les emprunts hypothécaires étant garantis par une caution de l'Etat de Genève, un établissement de crédit prend un risque limité en prêtant de l'argent.

Dans un deuxième temps, poussant plus avant son analyse, il constatera, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, que notre Société possède en définitive une fortune propre beaucoup plus importante qu'il n'y paraît de prime abord puisque des réserves latentes

peuvent se chiffrer par plusieurs dizaines de millions de francs et que, si risque il y a, ce n'est certainement pas au niveau de la fortune qu'il se situe.

Nous avons voulu cet exposé succinct et formément un peu schématique. Il doit cependant rassurer nos sociétaires qui peuvent ainsi se convaincre que nous sommes fort loin des chiffres rouges annoncés par certains.

Abordons maintenant les problèmes relatifs à l'exploitation. Il faut noter à ce sujet que nous avions traité cette question dans une optique propre à une exploitation immobilière dans notre rapport d'exercice 1977/1978 notamment en présentant quelques graphiques se rapportant d'une part à une situation théorique et, d'autre part, à la situation propre à notre Société.

Pour juger de la qualité d'une entreprise, le seul examen de sa situation de fortune n'est évidemment pas suffisant. Il est donc nécessaire de s'assurer que les ressources de cette entreprise lui permettront de faire face à ses obligations sans pour autant être contrainte de liquider une partie de ses actifs ou fortune. Paradoxalement, on pourrait imaginer une société riche mais éprouvant des difficultés au niveau de son exploitation alors qu'au contraire une société très endettée au départ pourrait parfaitement réaliser suffisamment de bénéfice pour assurer sa survie.

Nous avons vu ci-avant que la situation de fortune de notre Société est plus que confortable. Dès lors, le souci essentiel des organes dirigeants consiste à arrêter une politique nous permettant d'honorer nos engagements en assurant le paiement de nos frais d'exploitation.

Il faut noter que, bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics, l'établissement de nos états locatifs et par conséquent de nos ressources, sont contrôlés de façon très stricte par les autorités compétentes, nous laissant une marge de manœuvre relativement faible.

Si nous étions une jeune société achetant un terrain et construisant son premier immeuble, l'établissement du plan financier serait évidemment aisés puisque nous pourrions disposer de tous les éléments nécessaires chiffrés à la valeur actuelle.

La situation est toute différente pour une société comme la nôtre, disposant après ses quelque 65 ans d'activité, d'un vaste patrimoine composé d'importantes zones de terrain et de nombreux immeubles.

L'approche est d'autant plus délicate du fait que ces immeubles ont été construits à des périodes fort différentes et que bien des aménagements ont un caractère communautaire. Avec la reconstruction du quartier de Vieux-seux, ce phénomène s'est encore accentué. D'une part, les réalisations profitant à l'ensemble de nos sociétaires-locataires se sont fortement développées et, d'autre part, en raison même de l'étalement des travaux propres à la reconstruction d'un quartier habité tel que Vieux-seux, ont provoqué des découpages fonciers très complexes.

Si nous prenons, par exemple, le cas de la route souterraine dont la création a eu pour conséquence de mettre à disposition de l'ensemble des habitants des cités Vieux-seux, Villars et Franchises une vaste zone piétonne, dans un centre que l'on peut presque qualifier d'urbain, on comprendra que la répartition des charges financières inhérentes à cette construction pose quelques problèmes. En effet, pour obtenir les crédits et établir les cédules hypothécaires garantissant ceux-ci il a bien fallu rattacher cet ouvrage à l'un ou l'autre des nouveaux immeubles de la cité Vieux-seux.

Dès lors peut-on admettre que les charges relatives à cette réalisation incombent aux seuls locataires occupant les appartements sur la parcelle ainsi gênée? Poser la question, c'est en même temps, à notre sens, y répondre. On pourrait ainsi multiplier les exemples. Tels, entre autres, les emplacements réservés aux jeux comme le terrain de football, ceux de basket-ball, la piste de planches à roulettes, etc. Nous pourrions aussi parler des salles de réunions et garderies d'enfants mises gratuitement à disposition d'associations locales. Face à une situation aussi complexe, il a bien fallu trouver une solution équitable de façon à éviter des disparités de loyer injustifiables du seul fait que les charges, de l'un ou de l'autre des groupes, auraient été manifestement exagérées en raison de circonstances dont les utilisateurs ne sont nullement responsables.

Il est donc apparu normal d'établir des états locatifs qui tiennent compte à la fois de l'ancienneté et de la qualité de l'objet loué. Ainsi qu'en témoigne le tableau ci-après, on constatera, au vu du coût moyen d'un appartement de 4 pièces choisi comme exemple, que le résultat obtenu par cette approche est tout à fait acceptable. (Voir tableau ci-contre).

Dans la pratique, pour réaliser concrètement cet objectif, nous devons comptablement procéder à une répartition des charges. Il s'agit là de l'un des aspects de ce qui est recouvert par le terme de péréquation.

Dans la logique du système, dès l'instant où cette méthode a été retenue, il est apparu normal que toute variation importante des charges ou des recettes soit répartie de façon uniforme afin de maintenir aussi constants que possible les écarts de loyer tels qu'ils figurent dans le tableau ci-après.

C'est notamment le cas lors de fortes diminutions des subventions ainsi que nous en avions abondamment parlé dans notre rapport sur l'exercice 1979/1980. Pour information, nous publions, à nouveau, le tableau d'évolution des subventions en pour-cent qui figurait dans ledit rapport.

Toujours dans le domaine de la péréquation, nous rappellerons qu'en 1974, se fondant sur la responsabilité sociale et sur les principes mêmes qui doivent régir non seulement l'action d'une coopérative en tant qu'entité juridique, mais également les coopérateurs en leur qualité de membres, nous avons procédé à une augmentation généralisée des loyers spé-

Prix moyen pour un appartement de 4 pièces

CITÉS	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel
	au 1er	au 1er	au 8e	au 8e	au 15e	au 15e		
Cité Ancien Aïre	280.-	3360.-	280.-	3360.-				
Cité Villars I	290.-	3480.-	290.-	3480.-				
Cité Villars II	290.-	3480.-	290.-	3480.-				
Cité Franchises	290.-	3480.-	290.-	3480.-				
Camille Martin	421.50	5058.-	382.-	4584.-	469.-	5628.-		
Chemin des Sports	429.75	5157.-	382.-	4584.-	469.-	5628.-		
Cité Vieuxsseux A	446.50	5358.-	401.-	4812.-	494.50	5934.-		
Cité Vieuxsseux B 1-2	446.50	5358.-	401.-	4812.-	494.50	5934.-		
Cité Vieuxsseux B 3	497.65	5971.80	452.15	5425.80	543.15	6517.80		
Cité Vieuxsseux C	497.65	5971.80	452.15	5425.80	543.15	6517.80		
Cité Vieuxsseux D	670.50	8045.80	537.15	6445.80	709.15	8509.80	737.15	8845.80

cifiquement destinés à équilibrer les états locatifs des immeubles 11 à 21 et 2 à 6 de la cité Vieuxsseux (blocs C et B). Il s'agissait là d'une opération de solidarité afin d'éviter à nos sociétaires-locataires relogés, et aux nouveaux arrivants, d'avoir à supporter un loyer par trop différent de ceux déjà pratiqués pour des logements de qualité identique en raison d'une forte hausse des coûts de construction et d'un taux d'intérêt plus élevé sur les nouvelles hypothèques. Nous avions d'ailleurs expliqué cela en détail dans la lettre de hausse adressée, à l'époque, à nos sociétaires-locataires. C'est là le deuxième aspect de l'action recouvert sous la dénomination de péréquation.

Si l'on examine maintenant notre compte de pertes et profits, ou d'exploitation, de ces dernières années, que pouvons-nous observer?

- a) L'ensemble de nos frais généraux et d'exploitation ont été régulièrement acquittés;
- b) Le bénéfice brut d'exploitation nous permet de procéder à des amortissements comptables pratiquement égaux aux amortissements financiers;
- c) de constituer, après ces règlements, une provision relativement importante pour grands travaux;
- d) le solde à disposition de l'assemblée générale autorise le paiement d'un modeste intérêt sur les parts sociales après attribution à la réserve légale et une dotation spéciale au fonds de prévoyance en faveur du personnel.

C'est ici le moment de noter que l'attribution au fonds d'amortissement sur immeubles est possible du fait que nous sommes au bénéfice des lois d'encouragement à la construction et des exonérations fiscales qui y sont liées. Si tel n'était pas le cas, cette somme considérable qui cette année s'élève à Fr. 1 350 000.-, serait considérée comme bénéfice et donc soumise à l'impôt.

Poursuivant son étude, l'analyste qui aura préalablement examiné notre bilan va donc, sur la base des éléments succincts rapportés ci-avant, porter un jugement sur notre situation d'exploitation et globalement sur la situation de notre Société.

Sa première observation consistera à relever que l'ensemble des états locatifs est cohérent et qu'avec l'aide des pouvoirs publics au travers des subventions et exonérations fiscales accordées en vertu de la loi, les recettes permettent de faire face à nos divers engagements. Il remarquera aussi qu'en fonction de la politique adoptée, le bénéfice net ainsi réalisé permet de payer un intérêt modeste sur les parts sociales et qu'il n'y a donc aucune exagération dans les loyers pratiqués en vue de la création de réserves.

La conséquence du système ainsi adopté, c'est-à-dire d'équilibrer au plus juste les recettes par rapport aux besoins est évidemment que toute variation des charges devient extrêmement sensible sur le résultat final et doit être systématiquement, et aussi rapidement que possible, reportée sur les loyers.

Dans cet ordre d'idée, il relèvera que nous touchons des subventions extrêmement importantes et qu'en vertu de la loi celles-ci diminuant fortement, dans la plupart des cas, dès la 5^e année d'exploitation, il sera nécessaire d'adapter les loyers puisque, comme déjà relevé, la méthode retenue consiste à équilibrer au plus juste recettes et dépenses sans objectif de capitalisation.

En conclusion de cette analyse, on pourra dire:

1. que la situation de fortune de notre Société peut-être qualifiée de très bonne;
2. que le compte d'exploitation, ou de fonctionnement, est, pour des raisons de principe, établi de façon à éviter toute capitalisation excessive mais permet, en tout état de cause, d'honorer les engagements pris;

3. que les amortissements effectués, qui nous le rappelons dans une économie immobilière non subventionnée sont considérés comme du bénéfice, sont importants puisque au cours de ces 16 dernières années, le financement de nos immeubles a pu être amorti de Fr. 12 677 630.15.
4. que la situation économique de la Société est saine.

Rapport financier

Compte de pertes et profits

Cette année, le Conseil d'Administration a décidé de vous présenter le compte de pertes et profits de deux manières. La première classique correspond à celle des années précédentes, c'est-à-dire montre globalement le résultat par Cité. La deuxième présentation, quant à elle, expose, comme cela a été demandé, l'ensemble de nos dépenses et de nos recettes par nature.

L'analyse de ces deux tableaux fait apparaître que le total de notre compte de pertes et profits a passé de Fr. 9 716 208.85 au 30 avril 1982 à Fr. 10 697 127.10 au 30 avril 1983, soit une augmentation de Fr. 980 918.25. Celle-ci provient de trois sources principales, à savoir:

- la mise en location de nouveaux locaux commerciaux
- les augmentations de loyer auxquelles nous avons procédé durant le dernier exercice
- et enfin la dissolution d'une provision constituée à partir de l'encaissement de subventions versées par l'Etat de Genève.

L'ensemble de ces recettes supplémentaires est absorbé, d'une part, par un accroissement de nos charges, principalement des charges hypothécaires, et, d'autre part, par une attribution au fonds d'amortissement sur immeubles correspondant, cette année, à quelques francs près effectivement au montant des

remboursements effectués sur nos hypothèques.

A propos du compte d'exploitation par nature, il nous semble utile de préciser à nouveau quelques notions concernant le compte de péréquation.

Comme nous l'avons largement expliqué ci-avant, ce compte s'établit à partir de deux origines bien distinctes. Nous avons tout d'abord l'effort spécifique de solidarité qui avait été demandé en 1974 et qui apparaît, dans cette présentation, pour un montant, dans les charges et dans les recettes, de Fr. 298 967.— afin d'équilibrer les plans financiers des nouveaux groupes d'immeubles mis en valeur à l'époque, c'est-à-dire les bâtiments 2 à 6 et 11 à 21 cité Vieuxseux (blocs B et C).

Quant au chiffre de Fr. 238 000.— il correspond à une estimation de répartition de charges pour l'ensemble des aménagements à caractère communautaire. En d'autres termes, les frais généraux globaux de certaines cités ont été diminués alors que ceux d'autres cités ont été augmentés à due concurrence. On peut admettre qu'il s'agit en quelque sorte d'une ventilation des charges, notamment hypothécaires.

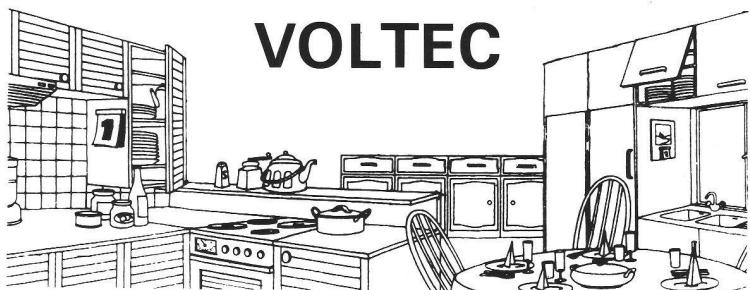
Du côté des recettes, nous avons voulu aussi faire apparaître le montant des subventions telles qu'elles étaient fixées initialement et le montant des réductions de celles-ci appliquées par l'Etat conformément à la loi. Cette présentation devrait rendre sensible nos sociétaires-locataires quant à la nécessité de devoir adapter les loyers pour récupérer le manque à gagner.

Un lecteur attentif relèvera avec intérêt que notre Société peut procéder à une réduction du financement de ses constructions immobilières d'un montant non négligeable de Fr. 1 350 000.—

Dans notre rapport d'exercice 1977/1978, nous avions montré comment se répartissaient, en pourcentage, les postes principaux de notre compte d'exploitation. Il est intéressant, nous semble-t-il cette année, de faire une comparaison avec les chiffres publiés pour cet exercice.

Divine... la cuisine

VOLTEC



Exposition à notre centre de Bussigny-près-Lausanne

Pour l'aménagement de votre cuisine choisissez



VOLTEC S.A.

Rue de l'Industrie 59
Tél. (021) 89 28 11
1030 Bussigny

Appareils électroménagers toutes marques

Conseiller officiel BOSCH

1671

	Exercice	
	1977 / 1978	1982 / 1983
Dépenses:		
– intérêts hypothécaires	55,90 %	60,19 %
– frais d'entretien et d'exploitation	30,94 %	26,54 %
– amortissements des hypothèques	12,04 %	12,75 %
– montant distribué sur parts sociales	1,12 %	0,52 %
	100 %	100 %
sur un total en francs de (base de calcul)	7 226 822.35	10 596 142.95
Recettes:	Exercice	
	1977 / 1978	1982 / 1983
Recettes:		
– loyers des appartements	52,85 %	58,76 %
– subventions	34,03 %	25,75 %
– loyers des locaux commerciaux	8,26 %	11,64 %
– loyers boxes et parkings	4,86 %	3,85 %
	100 %	100 %
sur un total en francs de (base de calcul)	7 386 359.80	10 554 282.15

En examinant ces chiffres, quelques constatations s'imposent:

1. La diminution sensible de la part des subventions sur le total des encaissements avec comme corollaire une augmentation des loyers des appartements.
 2. Le montant considérable à notre sens consacré à l'amortissement des capitaux empruntés.
 3. Enfin, la part extrêmement modeste distribuée au titre des intérêts sur les parts sociales.

En conclusion de cette première partie du rapport financier, nous voulons évoquer quelques aspects de nos relations avec l'Etat de Genève. Tout d'abord sur le plan fiscal, on constatera, à la lecture du compte d'exploitation, qu'une rétrocession d'impôts importante a été obtenue consécutivement à l'adaptation de notre taxation. Il s'agit là de l'aboutissement de longues démarches et nous tenons ici à remercier les Autorités fiscales pour l'approche compréhensive qu'elles ont marquée face aux problèmes propres à notre Société tout en respectant scrupuleusement les règles du droit fiscal.

C'est également ici le lieu de relever qu'en ce qui concerne l'impôt fédéral direct, il faut, avec les nouvelles règles adoptées en la matière, s'attendre à une taxation importante qui risque bien d'avoir une incidence sur le montant des loyers. Nous rappellerons à ce sujet que du point de vue fédéral, nous ne bénéficions pas des exonérations fiscales consenties par le Canton et la Commune de Genève en faveur des promoteurs de logements sociaux.

Le montant des subventions qui nous sont payées par l'Etat de Genève reste très impor-

tant et nous tenons à en remercier nos Autorités.

Comme dit plus haut, nous rappellerons qu'outre ces sommes, nous bénéficions d'une exonération fiscale qui s'éteindra, pour nos groupes de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports, en même temps que la fin du subventionnement pour les immeubles du chemin des Sports.

Pour répondre à de nombreuses questions, nous signalons que l'Etat est en droit de percevoir des surtaxes aussi longtemps qu'il y a intervention de sa part quand bien même elle se limiterait à ces exonérations fiscales comme ce sera le cas tout prochainement pour nos immeubles de la rue Camille-Martin.

Bilan

Le total de notre bilan au 30 avril 1983 atteint la somme de Fr. 132 482 591.25 contre Fr. 132 356 262.05 au 30 avril 1982, soit une augmentation de Fr. 126 329.20.

Pour le Conseil d'Administration:
Le Président. Le Secrétaire:
Claude Empeyta. René Gay.