

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 58 (1985)

Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Société coopérative d'habitation Lausanne : extraits du rapport d'activité pour 1984

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: 25.04.2026

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

C'est le 3 mai dernier que s'est déroulée à Lausanne l'assemblée générale ordinaire de la SCHL, en présence de plus de 400 personnes, parmi lesquelles le conseiller d'Etat Daniel Schmutz, qui est par ailleurs sociétaire de la SCHL.

En complément au rapport d'activité 1984 — dont nous présentons ci-après de larges extraits — le président de la SCHL, Bernard Meizoz, conseiller national, a présenté ses considérations quant à l'état de la SCHL. Tout d'abord, les comptes: les finances de la SCHL sont saines; le bilan total dépasse 88 millions; il est en hausse de 3,5% par rapport à 1983. La valeur comptable des immeubles de la SCHL est de l'ordre de 90 millions. Le capital social représente 4,6 millions, en augmentation de 300 000 fr. par rapport à l'année précédente. Il est cependant important d'accroître ce capital social pour donner à la SCHL les moyens de développer ses activités: l'objectif fixé est d'atteindre les 5 millions à la fin de l'année en cours; la rémunération des parts sociales est de 5%; c'est une incitation aux membres à en souscrire davantage.

Si les taux hypothécaires sont stables depuis deux ans, par contre les frais administratifs et les frais d'entretien des immeubles sont en hausse: la cause en est pour une bonne part les répercussions de la nouvelle loi sur la prévoyance professionnelle (LPP) et les charges accrues qu'elle entraîne pour les entreprises. Il s'agit donc de trouver des recettes nouvelles par une adaptation des loyers qui vont augmenter dans une fourchette de 3 à 6% au maximum.

Les coûts de construction se situent à des niveaux élevés: de 420 à 450 fr. le m³/SIA, et l'indice zurichois n'en reflète qu'imparfaitement la hausse. Un nouvel indice s'avère in-

dispensable, qui devrait être plus précis et plus fiable.

Cette situation préoccupe la SCHL: la demande de logements est toujours très forte; plus de 600 personnes se sont inscrites auprès de la coopérative dans l'attente d'un appartement; il convient donc de construire, et la SCHL s'apprête à investir 21 millions, en particulier à la Grangette, sur un terrain communal. 206 logements y seront édifiés, dont 52 par les soins de la SCHL. Sans subvention, le loyer prévu pour un appartement de trois pièces et demie est de 1500 fr. par mois, charges non comprises; avec les aides communales, cantonales et fédérales, le loyer du même logement pourra être ramené à 650 fr. (et 800 fr. pour un quatre pièces et demie). Il apparaît ainsi que même sur un terrain soustrait à la spéculation foncière, le prix du loyer d'un logement non subventionné devient insupportable pour des couches de plus en plus larges de la population.

Dans sa conclusion, M. Bernard Meizoz relève qu'aujourd'hui, les citoyens sont de plus en plus sensibilisés au problème du «bétonnage du sol»: chaque heure une villa est construite, chaque jour une exploitation agricole disparaît en Suisse. Il convient de mieux gérer le sol, d'en faire un usage plus réfléchi et plus économe: cela signifie qu'il faut peut-être densifier le sol urbain, et qu'à la place des villas familiales dispersées, grandes dévoreuses de terrain, il faut encourager l'habitat groupé, qui est une réponse intéressante à ce problème. Les pouvoirs publics doivent encourager la construction de villas en ordre contigu plutôt que les villas individuelles. La SCHL s'intéresse à cette nouvelle formule; il s'agit de trouver des terrains propices.

P.-E. Monot.

Considérations générales

Le marché du logement à Lausanne

Le marché du logement demeure serré dans les villes et principales agglomérations du canton, plus précisément dans l'arc lémanique.

Cette constatation vaut notamment pour Lausanne où les appartements vacants, en repli de 10 unités en l'espace d'une année, n'étaient que 139 à fin 1984. C'est insignifiant. Sur ce nombre, 27 étaient à vendre et 112 à louer. Parmi ces derniers, les loyers (sans chauffage et eau chaude) des 4 pièces, par exemple, s'inscrivaient dans une fourchette de Fr. 1130.— à Fr. 2800.— par mois.

On remarquera, au surplus, et avec une certaine surprise, que 19 appartements subventionnés dont le prix de location allait de Fr. 178.— à Fr. 282.— n'avaient pas trouvé preneur. Est-ce la conséquence d'une réglementation qui ne serait plus au goût du jour ou d'un manque de souplesse dans son application? Ou encore, cela signifie-t-il que la pénurie ne frappe plus, aujourd'hui, les mêmes milieux de la population que hier? Ces questions viennent tout naturellement à l'esprit.

De toute évidence, l'offre ne correspond pas à la demande. Elle s'adresse avant tout aux couches sociales les plus favorisées. Il est donc

BANDE DE REPRISE
DE BETONNAGE ENTRE
RADIERS ET MURS

**BFL MASTIX
R4**

MASTIX SA

Av. de Rumine 48
1005 Lausanne
Tél. 021/23 42 78

urgent de rectifier le tir, de l'ajuster enfin aux besoins des utilisateurs. Pour atteindre à coup sûr la cible, l'appui des pouvoirs publics est indispensable.

L'activité dans le secteur du bâtiment n'est malheureusement pas toujours à la hauteur des exigences. A Lausanne, elle a même marqué un certain fléchissement par rapport à 1983.

La statistique ci-après nous l'apprend:

Logements construits en	1980	1981	1982	1983	1984
Avec l'appui financier des pouvoirs publics	0	0	0	45	15
Sans l'appui financier des pouvoirs publics	340	263	224	382	336
Totaux	340	263	224	427	351
Logements démolis ou ayant changé d'affectation	102	64	109	78	64
Accroissement net	238	199	115	349	287

Comme on le constate, la production de logements subventionnés, avec 15 unités, s'est rétrécie malgré les efforts de relance déployés par les autorités communales et cantonales. On en compte actuellement 61 en chantier, ce qui laisse augurer d'un millésime 1985 de meilleure cuvée.

Aide au logement: sauvetage réussi

L'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements demeurera affaire fédérale. Le Conseil national en a décidé ainsi, en septembre 1984, par 91 voix contre 52. Ce résultat est sans appel.

L'idée d'une «cantonalisation» de l'aide au logement, avancée par le Conseil fédéral, approuvée de justesse par le Conseil des Etats, est ainsi définitivement écartée. Ce cap étant franchi, il reste à rendre la loi pleinement opérationnelle, ce qu'elle n'est plus depuis fort longtemps, faute de fonds disponibles. Il se trouve en effet que les 1143 millions de francs alloués dans le cadre du crédit de programme consenti en 1983, le troisième de la série, étaient déjà à moitié épuisés à la fin de la

même année et qu'ils le sont entièrement au moment où nous rédigeons ces lignes.

Des milliers de dossiers sont donc en suspens au siège de l'Office fédéral du logement. L'ouverture d'un quatrième crédit de programme devient donc inéluctable. Une motion déposée le 14 juin 1984 par le soussigné, appuyée par 73 parlementaires appartenant à presque tous les partis politiques, l'a réclamée.

Le Conseil fédéral n'est pas resté sourd à cet appel. Il vient de donner le feu vert à la publication d'un message visant à obtenir du Parlement un crédit de 2980 millions de francs pour encourager la construction de 17 500 logements de 1986 à 1990. Ce montant sera utilisé de la manière suivante:

515 millions de francs pour des contributions non remboursables,

65 millions de francs pour des prêts et participations remboursables,

2400 millions de francs pour des engagements éventuels, à savoir des cautions envers les banques.

Il appartient maintenant au Parlement de se prononcer et de confirmer le vote émis par le Conseil national à l'issue du débat sur la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons.

Nous sommes fondés à penser qu'il le fera en harmonie avec le Conseil fédéral. La construction de logements d'utilité publique en serait ranimée. Et surtout promise à un renouveau dont les coopératives d'habitation pourraient être le moteur. Elles en ont l'ambition. La capacité aussi.

Cela devrait être le cas dans le canton de Vaud où la législation, l'une des plus avancées du pays, complète d'intelligente manière les dispositions de droit fédéral.

Dans un tel environnement, les chances sont bonnes de voir enfin éclore une politique de l'habitat moderne, dynamique, adaptée aux réalités d'aujourd'hui et aux nécessités de demain.

Activité de notre coopérative

Administration

L'Assemblée générale est toujours un moment important dans la vie d'une société. Elle constitue un véritable examen de santé annuel qui renseigne sur l'état d'esprit des membres et la qualité des liens qui les unissent à leur organisation. Nous attachons beaucoup de prix à ce qu'elle soit bien fréquentée. Notre attente n'est pratiquement jamais déçue. C'est ainsi que, le 11 mai 1984, les 420 personnes présentes dans la salle des Cantons du Buffet CFF à Lausanne ont signé un record absolu de participation dans les annales de notre coopérative.

La discussion fut plus largement utilisée que d'habitude, ce dont nous nous réjouissons fort. Elle a débouché sur l'approbation, à l'unanimité des votants, de la gestion et des comptes de l'exercice 1983.

Le mandat des administrateurs appartenant à la série sortante, soit de MM. Eric Bornand, Gérard Dutoit, Frédéric Feurer, Gérald Gavillet, Bernard Meizoz, fut renouvelé, à main levée, pour une période de trois ans.

L'extension de nos affaires avec, en point de mire, la mise sur orbite de nos projets de construction de logements à Lausanne et à Pully, l'analyse de notre situation financière en liaison avec notre politique d'investissements, les études puis la décision relatives à l'acqui-

La plus récente des réalisations de la SCHL, à Ecublens, en 1983-1984.





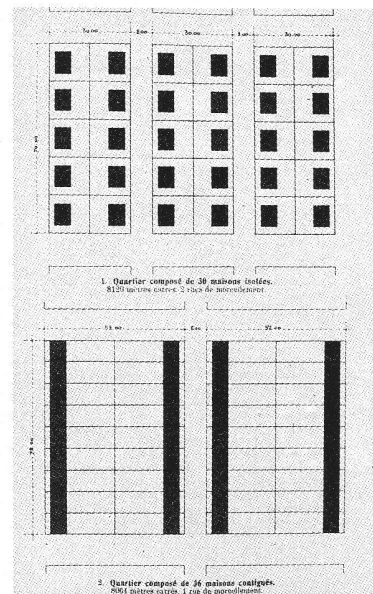
Sur le terrain de la Grangette, les travaux préparatoires viennent de débuter.

sition d'un ordinateur ont, pour l'essentiel, largement retenu l'attention des organes dirigeants. D'où la multiplication des séances tenues en 1984, soit 6 pour le *Conseil d'administration* et 37 pour le *Comité de direction*. Le cercle de nos associés s'agrandit lentement mais sûrement, en moyenne de 47 unités par année depuis 1975. Compte tenu du fait que nous ne faisons aucune publicité particulière pour recruter de nouveaux coopérateurs, ce chiffre est satisfaisant.

Les 251 adhésions que nous avons eu le plaisir d'enregistrer en 1984 ayant largement compensé les départs (72 démissions et 39 décès), notre effectif s'établit maintenant à 3284 personnes.

Exploitation

Nos locataires sont fidèles. Ils demeurent attachés à l'appartement qu'ils occupent. D'une manière générale, ils s'y plaisent. Ceux qui nous quittent le font pour des raisons impérieuses, le plus souvent d'ordre familial ou professionnel. Les mutations ne représentent, de ce fait, qu'une petite proportion de notre capacité locative, soit 78 ou 5,90% en 1984.



Au début du siècle, la Société genevoise pour l'amélioration du logement préconisait déjà des formes d'habitat groupé.

Dans 15 cas elles ont consisté en un changement d'appartement dans l'aire de notre coopérative.

Notre offre de logements, bien qu'étoffée par les constructions nouvelles, est très insuffisante pour honorer une demande qui se fait chaque jour plus pressante. En réalité, elle épouse très exactement la courbe des mutations. Alors que les habitations de 3 et 4 pièces sont très recherchées, celles de 1, 2 et 5 pièces le sont beaucoup moins. La transformation des mœurs et la diminution du nombre des familles avec 3 enfants et plus expliquent ce phénomène.

Actuellement, près de 600 candidats ont pris rang sur nos listes d'attente. Nos statuts disposant que les appartements sont attribués «selon des critères tenant essentiellement compte de l'ancienneté de l'entrée dans la société et de l'inscription, de la situation de famille, etc.», nous les invitons à faire preuve de patience. La matérialisation de nos projets, à Pully, en 1986, et à Lausanne, en 1987, créera certainement une situation plus fluide.

Ecublens

Les trois immeubles édifiés de 1982 à 1984 pour le prix de Fr. 13 010 000.— ont été inaugurés le 31 août 1984 en présence de M. Masson, syndic d'Ecublens, M. Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, et des membres des organes dirigeants de notre société.

Fidèles à ce qui est maintenant devenu une tradition, nous avons organisé, le 22 mai 1984, une rencontre avec les locataires. Nous avons ainsi eu le plaisir de faire plus ample connaissance et d'aborder, en leur compagnie, quelques problèmes liés à l'exploitation des bâtiments ainsi qu'à la vie de notre coopérative.

Attentifs aux propositions, suggestions ou critiques émises à cette occasion, nous nous sommes efforcés, au cours des mois qui ont suivi cette réunion, de répondre aux désirs des intéressés.

Entretien des immeubles et des appartements

Notre patrimoine immobilier comprend non seulement 43 bâtiments locatifs mais encore d'importants espaces verts habillés d'arbres et de plantations diverses. Son entretien n'est pas une sinécure. Il requiert une attention de tous les instants et absorbe une part non négligeable du produit des loyers:

Fr. 1 266 110.45 ou 18% en 1984 contre Fr. 806 790.75 ou 12,30% en 1983.

Alors que les soins donnés aux appartements ont mobilisé une somme de Fr. 491 682.35 (Fr. 461 164.80), ceux que nous avons prodigués aux bâtiments se sont élevés à Fr. 774 428.10 (Fr. 345 625.95).

D'autres investissements, porteurs d'une plus-value totale de Fr. 1 027 000.—, s'ajoutent aux dépenses d'entretien courant mentionnées ci-dessus. On en trouve la trace dans la valeur des immeubles inscrite au bilan, soit Cour (+ Fr. 387 000.—), Montétan (+ 155 000.—) et Boisy (+ Fr. 485 000.—).

En 1985, notre effort, tout en étant à la hauteur des besoins courants recensés par notre service technique, sera plus mesuré. Le plafond en a été fixé à un million de francs.

Chauffage et eau chaude

L'addition des frais de chauffage des bâtiments et de production d'eau chaude sanitaire est plutôt rondelette; Fr. 1 433 157.55 contre Fr. 1 322 768.10 une année auparavant (+ 8,35%). Cette croissance s'est nourrie de l'arrivée de 32 locataires à Ecublens, du renchérissement du combustible et d'une consommation stimulée par une température plus basse que la normale.

Les 81,95% de ce montant ont été consacrés à l'achat de l'énergie:

Mazout	Fr. 773 069.60
Chauffage urbain	Fr. 215 139.90
Gaz	Fr. 164 303.85
Electricité	Fr. 21 683.50
Total	Fr. 1 174 196.85

Le prix de la chaleur livrée par l'intermédiaire du réseau urbain de la ville de Lausanne a été majoré de 9,90% à partir du 1^{er} janvier 1985. Les comptes de chauffage ont fait l'objet des habituelles investigations de la commission de gestion. Ils n'ont donné lieu à aucune réclamation fondée.

On parle de plus en plus de rendre obligatoire l'établissement du compte individuel de chauffage. Le Conseil fédéral y songe sérieusement qui entend lutter avec des moyens accrus contre la pollution atmosphérique. Nous en approuvons l'intention. Nous émettons cependant le vœu que soient résolus ou éclairés, au préalable, les problèmes ayant trait au fonctionnement des appareils d'enregistrement de la consommation, à leur coût (qu'on dit élevé) et au comportement des locataires.

En projet...

Lausanne: Reposoir 1

Le 21 décembre 1984, nous avons déposé à la Direction des travaux le dossier constitué pour la mise à l'enquête publique des plans concernant la création d'un appartement de 3 chambres dans les combles. Nous saisissons cette occasion pour ravalier des façades, moderniser la chaufferie, etc. Le coût de cette opération, qui débutera au printemps 1985, est évalué à Fr. 250 000.—. Les habitants de l'immeuble seront renseignés en temps utile sur les modalités d'exécution de ces travaux.

Pully

Quelques propriétaires voisins ont recouru contre la décision de la Municipalité de Pully, du 25 juillet 1984, nous autorisant à construire deux bâtiments de 16 appartements chacun avec garage enterré au chemin du Ruisselet. La «Commission cantonale de recours en matière de police des constructions», statuant le 23 novembre 1984, les a déboutés. Son arrêt est exécutoire. Malgré l'intention affichée par les opposants de soumettre l'af-

faire au Tribunal fédéral, le Conseil d'administration a pris la décision d'aller de l'avant. Le démarrage du chantier, initialement prévu pour septembre 1984, en sera ainsi retardé d'une demi-année au moins. Près de 80 personnes ont déjà manifesté l'intention de porter leurs pénates dans ce quartier de Pully.

Bussigny

L'entrée en possession du terrain à bâtir que l'Etat de Vaud se propose de nous vendre a été différée. Une décision définitive sera prise à ce sujet lorsque l'étude, ordonnée par la Municipalité, d'un plan directeur englobant la zone où se trouve la parcelle en cause, sera terminée.

Lausanne

Le projet de construction d'immeubles subventionnés, au chemin des Boveresses, vient de franchir une étape décisive de son mûrissement avec le vote, par le Conseil communal, le 13 novembre 1984, du plan d'extension «Grangette-Centre» et d'un crédit de Fr. 7 118 000.— pour financer divers aménagements en matière d'infrastructure (assainissement, voies d'accès, cheminements piétonniers, etc.).

L'octroi, aux trois sociétés partenaires de la Ville, des droits de superficie et des appuis financiers fera l'objet, probablement en juin 1985, d'une autre résolution du Conseil communal.

Le premier coup de pioche, tout d'abord envisagé pour le printemps, ne sera pas donné avant l'été 1985.

Sur les 206 appartements qui y seront édifiés, 52 le seront par nos soins, ainsi qu'un garage souterrain comprenant 63 places.

Prélaz

L'idée de créer un garage sous nos jardins de l'avenue de Morges 115-117 à Lausanne, que nous avions caressée il y a quelques années déjà, puis abandonnée pour des raisons économiques, refait surface.

Vu le manque de places de parc dont souffre le quartier, l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie, actuel propriétaire de l'ancien bâtiment Rime, verrait d'un bon œil sa mise en œuvre. Le service communal de la Protection civile, qui souhaite y incorporer un abri public de plus de 1000 places protégées, l'appelle également de ses vœux.

Nous y souscrivons volontiers. Pour autant, toutefois, que sa concrétisation réponde à un besoin dûment établi et n'implique aucun amoindrissement des surfaces vertes.

Le cas échéant, des places de parc seront réservées en priorité à nos sociétaires.

Travaux de rénovation

La rénovation des groupes de Chailly et de Fontenay est à l'ordre du jour. Deux architectes ont été mandatés pour en entreprendre l'étude puis nous soumettre, en 1985 déjà, le fruit de leurs réflexions.

KERNENA

Construction métallique
Portes de garages en tous genres
Construction aluminium

Chemin Frank Thomas 24 bis

1208 Genève · Tél. 022 36 69 34

Le moment venu, nous en ferons part aux personnes concernées dans le cadre de réunions d'information.

Habitat groupé

Dans un rapport adressé en 1979 au chef du Département fédéral de l'économie publique, la commission d'experts chargée d'étudier la question de l'encouragement de l'accession à la propriété de logements suggère de promouvoir la création d'un habitat groupé sous la forme de maisons en terrasses, en rangées ou de villas mitoyennes.

Cette nouvelle façon de concevoir l'urbanisme, réactualisée après avoir été délaissée durant les dernières décennies, présente de multiples avantages, notamment financiers et sociologiques. Elle est plus économe en terrain à bâtir et plus propice à la vie sociale que les lotissements de maisons familiales disséminés dans les régions rurales et souvent fort éloignés des lieux de travail.

La réalisation des installations communes (place de jeux, chaufferie, lieux de rencontre, etc.) en est facilitée, alors que l'emprise des équipements routiers en est fortement diminuée. D'où meilleure gestion de l'espace à disposition et réduction de la consommation d'énergie. Elle est aussi conforme aux exigences d'un aménagement rationnel du territoire et de la protection de l'environnement. D'une manière générale, le cadre de vie s'en trouve valorisé.

La notion d'habitat groupé, que l'ont redécouvrir sous l'empire de la réalité économique et physique d'aujourd'hui, rencontre un écho favorable, bien qu'encore limité, chez nos membres.

Près d'une vingtaine d'entre eux nous l'ont déjà fait savoir à la suite de l'article publié à ce propos dans «SCHL-Informations» de novembre 1984. Nous sommes d'ores et déjà à la recherche de parcelles idoines.

Situation financière et économique de notre société

Avons-nous la capacité économique de poursuivre, à la même cadence que jusqu'ici, notre politique de construction et de rénovation de logements? Cette question, il convient de se la

poser au moment où notre société aborde une nouvelle phase de son développement.

Nous croyons pouvoir y répondre par l'affirmative. Pourquoi?

Le bilan, miroir de nos biens et de nos dettes, nous renvoie l'image d'actifs solides, de réserves substantielles, de passifs dont le poids est supportable. La fortune «comptable», avec 23 millions de francs, est de jolie dimension. Certes, nous avons conscience que ce constat ne dit pas tout. Il doit être nuancé, ne serait-ce que parce que la fortune «comptable» est le résultat d'une équation dont l'un des termes peut être négativement influencé par les fluctuations de la conjoncture. S'il est vrai que les dettes sont facilement identifiables, il n'en va pas toujours de même des actifs dont la consistance dépend de facteurs changeants, notamment de l'état du marché immobilier et de la situation économique générale.

Quoi qu'il en soit, la structure du bilan est saine et équilibrée. Les quelques points de repère ci-après éclairent cette affirmation:

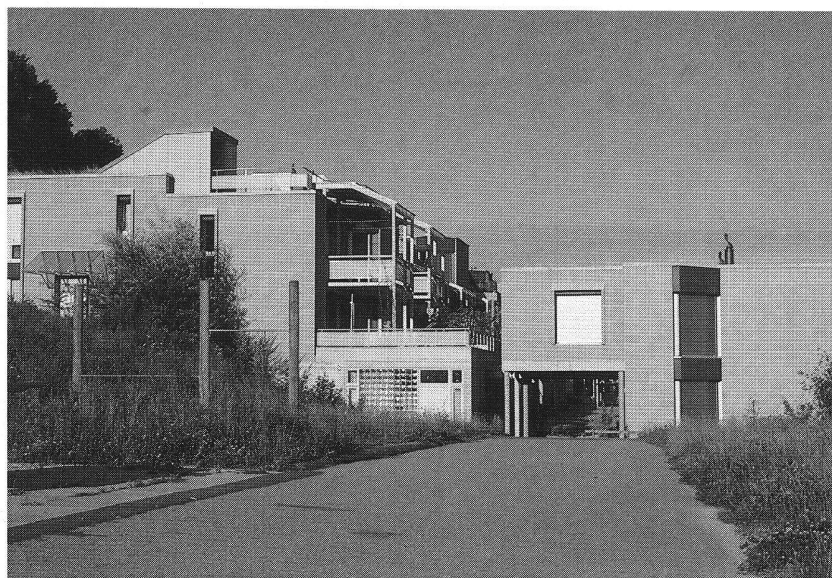
1. Malgré les gros investissements effectués durant les quinze années écoulées, la part des fonds étrangers par rapport à l'immobilisé, avec 74,60% contre 77,50% en 1970, n'a que peu varié. Dans les conditions qui sont les nôtres, ce ratio est parfaitement acceptable. Le fait que sur 64 millions de francs d'emprunts bancaires, 26 millions sont garantis par les pouvoirs publics corrobore cette opinion.
2. L'endettement hypothécaire moyen par appartement avoisine les 48 000 francs, ce qui est très inférieur à leur valeur vénale. Quant aux 80 000 m² de terrains sur lesquels se trouvent nos bâtiments, on peut en estimer le prix moyen à Fr. 350.— le mètre carré au minimum, soit Fr. 24 000 000.— au total.
3. Le Fonds d'amortissement des immeubles (15,75%), les réserves et provisions (4,10%), occupent une place tout à fait convenable au passif du bilan. Le capital social, avec 5,20%, se fait plus discret bien qu'en légère mais constante progression. Dans ce domaine, nous devrions faire mieux. Notre ambition est de réunir 400 000 francs au moins au cours des mois à venir pour atteindre les 5 millions au terme de l'exercice 1985.

La prospérité du bilan est une chose. Celle du compte d'exploitation en est une autre tout aussi importante. De sa bonne tenue dépendent les conditions d'une gestion fiable de l'entreprise ou encore l'aisance de la trésorerie. D'où la nécessité d'obtenir des recettes permettant de couvrir non seulement les frais généraux et d'entretien, mais encore de dégager une marge d'autofinancement propre à soutenir notre expansion future. De veiller aussi à ce que le coût des capitaux empruntés ne pèse pas d'un poids exagéré dans nos comptes. C'est le cas aujourd'hui où les intérêts débiteurs n'absorbent que les 47,10% du revenu locatif.

Toute distorsion dans l'évolution des recettes et des dépenses pourrait freiner ou compromettre notre essor.

Nous nous en prémunirons en appliquant la politique des loyers que dicte la bonne marche de nos affaires et en freinant les dépenses dans toute la mesure du possible.

Habitat groupé: l'une des réalisations les plus intéressantes, à Hinterkappelen (BE); architectes: bureau ARB, Berne.



Les intérêts de nos membres n'en seront que mieux sauvegardés.

Comptes

Le bénéfice brut s'élève à Fr. 1 133 685.87, soit Fr. 225 148.15 de moins qu'en 1983. Ce recul provient principalement du gonflement considérable, mais purement circonstanciel, des frais d'entretien (+ Fr. 459 319.70).

Avec la mise en exploitation de nouveaux bâtiments, nous avons été amenés à déboursier sensiblement plus que jusqu'ici pour les impôts, les assurances, l'eau et l'électricité.

La consolidation de crédits bancaires, enfin, a généré des charges hypothécaires supplémentaires (+ Fr. 485 908.—).

Les salaires, par contre, ne sont qu'en faible mouvement ascendant: (+ Fr. 361 550.— ou + 3,30%).

On note, au chapitre des produits, que le revenu locatif a franchi le seuil des 7 millions de francs et qu'un prélèvement de Fr. 65 000.— a été opéré sur le Fonds de péréquation des loyers pour compenser le déficit d'exploitation de l'immeuble de Chavannes.

Nos prestations de service en faveur de tiers nous ont procuré pour plus de Fr. 100 000.— d'honoraires.

Le résultat de l'exercice, bien qu'un peu affaibli pour les motifs exposés ci-dessus, peut être qualifié de bon. Il nous permet d'amortir normalement les immeubles (Fr. 860 000.—) dont la somme au bilan frôle maintenant les 86 millions de francs, de créer une provision

en vue du renouvellement de notre équipement électronique (Fr. 40 000.—) et de maintenir à 5% le taux de rémunération du capital social.

La somme du bilan, avec Fr. 88 772 926.19, marque une avance de Fr. 3 449 151.— ou de 4,05%.

On constate, à l'actif, une augmentation des immobilisations engendrée par les derniers investissements faits à Ecublens ainsi qu'à Cour, Montétan et Boisy.

Au passif, le capital social passe de Fr. 4 294 200.— à Fr. 4 602 300.— (+ Fr. 308 100.—). Quant aux contributions remboursables de la Confédération en faveur du groupe de «La Lisière», elles y figurent pour Fr. 103 091.— (+ Fr. 51 615.—).

Nous complétons l'information de nos lecteurs en précisant que

- les amortissements financiers culminent à Fr. 891 466.70
- la valeur d'assurance incendie des bâtiments, à l'indice 700, est de Fr. 181 968 500.—
- l'estimation fiscale des immeubles se monte à Fr. 81 679 000.—

Le compte de pertes et profits fait apparaître, après déduction des amortissements et dotation des réserves et provisions, un bénéfice net, report ancien compris, de Fr. 254 830.42.

Nous vous proposons de le répartir comme il suit:

Fonds de réserve légal	Fr. 15 000.—
Fonds de réserve spécial	Fr. 15 000.—
Intérêts sur parts sociales (5%)*	Fr. 224 670.—
Report à nouveau	Fr. 160.42
Total	Fr. 254 830.42

* Il n'est pas servi d'intérêt aux parts sociales libérées après le 31 mars 1984.

Conclusion

Il nous est agréable, une fois de plus, de remercier chaleureusement tous ceux qui ont contribué, durant l'année écoulée, à la prospérité de notre coopérative. Nos collaborateurs ont droit à une mention spéciale pour la qualité de leur travail, l'esprit de service dans lequel ils l'accomplissent et la part décisive qu'ils prennent à la bonne marche de la société.

Lausanne, le 7 mars 1985.

Au nom du Conseil d'administration,
le président:
B. Meizoz, conseiller national.



Roger Gremper SA

Maison fondée en 1934

**Installations sanitaires
Ferblanterie – Couverture
Entretien**

Maîtrises fédérales

38, avenue d'Echallens
1004 Lausanne
Tél. 021 / 24 67 23

Roger Gremper

Maître ferblantier – Couvreur – Installateur sanitaire diplômé

Novelan Service et Vente SA

super service

**Appareils ménagers
Réfrigérer/Congeler**

qualité supérieure

Service et exposition: Rte de Vevey 42
1009 PULLY
Tél. 021 / 29 66 15

comparez avant d'acheter