Société coopérative d'habitation, Genève : extraits du rapport sur l'exercice 1985/1986 présenté à l'assemblée générale du 28 octobre 1986

Autor(en): **Empeyta, Claude / Gay, René**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **59 (1986)**

Heft 12

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128723

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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

http://www.e-periodica.ch

Société coopérative d'habitation, Genève

Extraits du rapport sur l'exercice 1985/1986 présenté à l'assemblée générale du 28 octobre 1986

Rapport du conseil d'administration
Exercice 1985/1986

Généralités

Vers le milieu du siècle dernier, dans une petite ville d'Angleterre, les Equitables pionniers de Rochedale fondaient la première coopérative de consommation. C'était en 1844. Leur objectif consistait principalement à mettre en commun leurs efforts afin de sauvegarder au mieux leurs intérêts, économiques en particulier.

Assez rapidement le mouvement, quittant le seul secteur de la distribution alimentaire, se développa dans nombre de domaines de la vie sociale et économique: coopératives de production, agricole, laitière, d'entraide sociale, etc. Enfin, au début de ce siècle, apparaissent les coopératives d'habitation.

C'était aussi l'époque des grands brassages économiques avec l'accélération de l'industrialisation et sur le plan politique la naissance et le développement des démocraties modernes.

Pour beaucoup, la solution coopérative représentait un moyen de résoudre harmonieusement les problèmes qui se posaient alors et de réduire les tensions politiques et sociales grâce à la participation directe des intéressés dans le cadre de leurs activités ou besoins.

Si toutes les tentatives entreprises n'aboutirent pas aux résultats escomptés, nombre d'entre elles, grâce à l'enthousiasme, le sérieux et la participation constructive des sociétaires de l'époque, débouchèrent sur des réalisations remarquables dont les générations actuelles bénéficient encore largement.

Près d'un siècle et demi plus tard, que reste-t-il de ce bel idéal coopératif, où chacun, au travers du respect de la règle démocratique, avait conscience de participer à l'édification d'une œuvre utile? Répondre à cette question est évidemment difficile.

Notre propos ne sera pas ici d'analyser l'évolution de l'ensemble du mouvement coopératif, tâche ô combien complexe, mais de nous borner à quelques réflexions sur notre mouvement dans le cadre de l'habitat.

Jusqu'en 1939, l'on peut admettre que les règles régissant le droit de bail étaient relativement simples de même que les règles et usages locatifs à l'intérieur d'un marché où l'offre était, en général, suffisante pour régulariser celui-ci et éviter, de ce fait, les abus.

Dans ce cadre, les sociétés coopératives ont pu se développer harmonieusement en se régissant elles-mêmes au travers de leurs propres institutions.

Dès le début de la Seconde Guerre mondiale, en raison des situations particulières provoquées par le conflit, les autorités ont dû intervenir, déjà, afin d'éviter des abus tant en matière de congé, de poursuites pour dettes que dans celle de la politique des loyers.

Ainsi donc le droit public, au travers de législations spéciale en matière de loyers et fermages, prenait toujours plus d'importance par rapport au droit privé.

Au lendemain de la guerre, deux tendances s'affrontaient, l'une encourageant le retour à une politique plus libérale, l'autre visant, au contraire, à renforcer les pouvoirs de l'autorité. Les premiers soutenaient, à juste titre à certains égards, que le retour à une plus grande liberté faciliterait le rééquilibrage du marché du logement tant on constatait déjà des disparités effarantes entre les loyers anciens bloqués et les nouveaux logements mis sur le marché provoquant des sous-occupations inadmissibles.

Quant aux seconds, ils craignaient que, face à une crise du logement déjà sensible dès l'année 1946, les locataires ne se trouvent par trop désarmés en cas d'abandon des lois et arrêtés mis en place durant cette période.

Il est évidemment impossible de porter un jugement sur la première théorie étant donné qu'elle n'a pas été appliquée. Par contre, en ce qui concerne la deuxième, elle n'a fait que se renforcer au cours de ces quarante dernières années pour déboucher sur l'arsenal juridique que nous connaissons aujourd'hui. Malgré cela, loin de se résorber, il semble que les problèmes liés au logement restent toujours complexes et mal résolus.

Face à une telle évolution, il est évident que le mouvement coopératif se trouve dans une situation paradoxale. En effet, d'un côté le Code des obligations confère des droits assez larges afin que la gestion et les objectifs que se fixe la coopérative puissent se réaliser dans les meilleures conditions au moyen des institutions qui lui sont propres. D'un autre côté, le droit public accorde au citoyen locataire, par opposition au sociétaire locataire, des moyens lui permettant de faire obstacle aux règles adoptées et décisions prises démocratiquement au sein de la société.

Nous pourrions citer de très nombreux exemples attestant que l'esprit coopératif, dont nous parlions au début de ce rapport, s'est malheureusement bien souvent évaporé pour laisser place à des attitudes peu compatibles avec l'idée que l'on se fait habituellement à son sujet.

Outre les lois intitulées typiquement pour la protection des locataires, il en existe par ailleurs bon nombre qui permettent au citoyen d'intervenir directement sur l'évolution du marché du logement. Nous pensons tout particulièrement à celles concernant l'établissement des plans d'aménagement, les autorisations de construire ou de démolir, de même que celles relatives aux transformations et rénovations. S'il est vrai que le législateur a voulu par ce moyen essayer de protéger la collectivité, il faut bien reconnaître qu'elles permettent malheureusement, à certains, de faire de l'obstruction systématique à nombre de tentatives visant à augmenter ou améliorer le patrimoine immobilier.

Si l'esprit d'initiative subsiste encore au sein de quelques coopératives, leurs efforts sont aussi entravés par les moyens dont dispose le citoyen en marge des décisions de la société coopérative à laquelle il appartient. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet dans le

chapitre traitant de nos projets. Certes, une majorité de sociétaires sont conscients des avantages économiques et sociaux résultant de leur appartenance à une société comme la nôtre et se montrent véritablement coopératifs. Si le dialogue et la controverse sont nécessaires dans tout système démocratique, une minorité agissante devrait cependant davantage prendre conscience que son attitude d'obstruction systématique est lourde de conséquences en finalité pour tous les locataires.

Au mois de décembre de cette année, le peuple suisse sera appelé à se prononcer sur le projet du Conseil fédéral concernant l'arrêté instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Seul cet objet sera soumis puisque l'initiative populaire «Pour la protection des locataires» a finalement été retirée au profit de l'arrêté sus-indiqué. Dans la mesure où celui-ci sera accepté par le peuple, les Chambres fédérales s'attelleront ensuite à la révision du Code des obligations traitant du bail à loyer et fermage.

A cette occasion, il serait souhaitable que l'on puisse introduire un chapitre particulier concernant les sociétés coopératives. Comme nous l'avons expliqué plus haut, il paraît en effet étonnant que les compétences accordées dans un chapitre du CO lui soient, en partie, retirées dans un autre. Si nous voulons que le mouvement coopératif continue à se développer et à jouer son rôle, il nous paraît essentiel de lui restituer ses compétences.

En effet, l'essence même du mouvement coopératif tend à responsabiliser ses sociétaires en les faisant participer directement à la gestion des affaires de la société.

A partir de ce postulat, en s'appuyant sur la règle démocratique, il semblerait normal que tous les problèmes puissent être résolus au travers de ce système d'autogestion.

Dans le cadre de la révision du CO indiquée ci-dessus, on pourrait imaginer que les coopératives d'habitation puissent bénéficier d'une législation particulière en accord avec leurs modes de gestion et le but qu'elles poursuivent. Dans le même ordre d'idée, un bail type à l'intention des coopératives d'habitation, membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, pourrait être établi et avoir force de loi sur l'ensemble du territoire de la Confédération. Les sociétés affiliées à l'USAL représentent, aujourd'hui, près de 110 000 logements. Si ce chiffre peut paraître relativement modeste par rapport à l'ensemble du parc immobilier suisse, il n'en représente pas moins une masse suffisamment considérable pour envisager favorablement l'aboutissement des suggestions émises ci-avant. En admettant un taux moyen d'occupation légèrement supérieur à trois personnes par logement pour l'ensemble de la Suisse, nous arrivons à un chiffre de l'ordre de 350 000 habitants, ce qui constituerait la seconde ville en importance de notre pays.

En conclusion de ce chapitre, nous pouvons admettre que l'idéal coopératif s'est quelque peu émoussé face à l'évolution de notre société moderne. Cependant, si l'on ne peut imaginer une société composée exclusivement de coopératives, car la diversité dans le respect mutuel des courants de pensées reste assurément le piment déterminant au développement d'une nation, les coopératives sont un témoin irremplaçable et un facteur d'équilibre pour lesquels nous nous devons de poursuivre nos efforts.

Projet Sports-Essor

Voilà maintenant près de cinq ans que notre société a entrepris les études en vue de restructurer une partie de Cité-jardin d'Aïre.

L'année dernière, nous écrivions que les démarches, avec l'ensemble des administrations, avaient enfin abouti. C'était une étape importante ouvrant la voie pour entamer les procédures publiques.

Les réalisations de la Société Coopérative d'Habitation Genève.

Années	Lieu	Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Prix actuel de location (moyenne annuelle par pièce)	Nombre d'arcades et salles au rez	Total des mètres carrés arcades et salles au rez	Nombre de dépôts	Total des mètres carrés dépôts	Boxes et places voitures couvertes	Parkings extérieurs loués
1920-1927	Cité-jardins d'Aire	120	500	844.–	1	180	1	180	–	–
1930-1931	Cité Vieusseux	244	857	552.–	5	390	2	240	–	80
1947-1950	Cité Villars-Franchises	261	951	952.–	2	106	12	232	–	134
1961-1965	Cité Nouvel-Aïre	344	1452	1356.–	17	1 466	30	1 419	131	63
1966	Cité Nouvel-Aïre	–	–	–	1	1 100	1	1 100	–	–
1968-1979	Cité Nouveau-Vieusseux	535	2110	1458.-/2086.-	20+div.	5 300	20+div.	2 900	679	61
		1 504	5870		46	8 542	66 + divisible	6 071	810	338
Dont à déduire, démolis										
1961-1965	Villas C. Martin/Sports Av. d'Aïre	- 58	-232		- 1	- 180	- 1	- 180	–	–
1968-1979	Cité Vieusseux	- 244	-857		- 5	- 390	- 2	- 240	–	-80
	Total actuel en exploitation	1 202	4781		40	7972	63 + divisible	5651	810	258

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

Le 17 janvier 1986 paraissait officiellement dans la «Feuille d'Avis» la publication relative au plan d'aménagement. Parallèlement, le Département des travaux publics transmettait le dossier au Conseil administratif de la ville de Genève afin que celui-ci puisse requérir le préavis du Conseil municipal.

Les opposants à notre projet se sont tout d'abord manifestés au niveau du Grand Conseil par le dépôt d'une motion présentée par un député du Parti du travail, demandant la conservation des maisons existantes tout en densifiant la parcelle. Le Grand Conseil, dans un premier temps, a refusé à une faible majorité la solution consistant à renvoyer cette motion en commission. Puis ensuite, à une très large majorité, refusé le débat d'entrer en matière.

Dans le courant du printemps, le même parti déposait, au Conseil municipal cette fois, une motion demandant que la ville de Genève donne un préavis négatif au projet du Département des travaux publics et étudie une autre solution allant dans le même sens que la motion déposée au Grand Conseil.

Finalement le Conseil municipal, dans sa séance du 9 septembre 1986, a accepté au vote nominal, à la majorité absolue (43 oui, 17 non et 4 abstentions) le projet proposé par le Département des travaux publics en accord avec le Service immobilier de la ville de Genève.

Avant même que le Conseil municipal se prononce, les opposants ont annoncé, par voie de presse, qu'en cas d'acceptation, ils lanceraient un référendum. Au moment où nous mettons sous presse, le délai référendaire n'est pas écoulé de sorte que nous ne savons pas s'il a finalement abouti. Si tel devait être le cas, les citoyens et citoyennes de la ville de Genève seraient alors appelés à voter pour que celle-ci donne son préavis à l'Etat. Dans la meilleure hypothèse, nous aurons donc perdu une année supplémentaire à ajouter à une longue procédure.

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, si le peuple est appelé à se prononcer, il ne s'agira pas pour lui de choisir entre deux projets mais bien de confirmer le préavis du Conseil municipal ou de l'infirmer.

Dans ce dernier cas, la ville de Genève préaviserait négativement et demanderait au Conseil d'Etat d'envisager une nouvelle solution. En admettant que le Conseil d'Etat suive ce préavis, il faudrait alors recommencer toutes les procédures d'examen de toutes autres solutions. Et cela prendrait, à nouveau, beaucoup de temps.

Nous devons nous rendre compte que toutes ces actions tendant à s'opposer aux réalisations envisagées finiront par coûter fort cher à notre société et par conséquent aux sociétaires. Actuellement près de 400 000 fr. ont déjà été investis pour les études. Si à cela nous ajoutons les retards apportés à la construction, ce sont des sommes considérables que nous perdrons ne serait-ce qu'en raison de l'augmentation régulière des coûts de construction. Déjà, lorsque nous avions réalisé la première opération à la rue Camille-Martin et au chemin des Sports, consistant à construire les deux immeubles actuels, soit 344 logements, des locaux et un centre commercial en lieu et place de 58 maisonnettes, des manœuvres du même type avaient retardé la construction coûtant plusieurs millions supplémentaires que les locataires d'aujourd'hui doivent bien supporter en intérêts et capital.

Si l'on peut comprendre que ce n'est pas de gaieté de cœur qu'il faille envisager de quitter un logement où l'on est locataire depuis longtemps, l'esprit coopératif et de solidarité devrait prévaloir par rapport aux sentiments personnels.

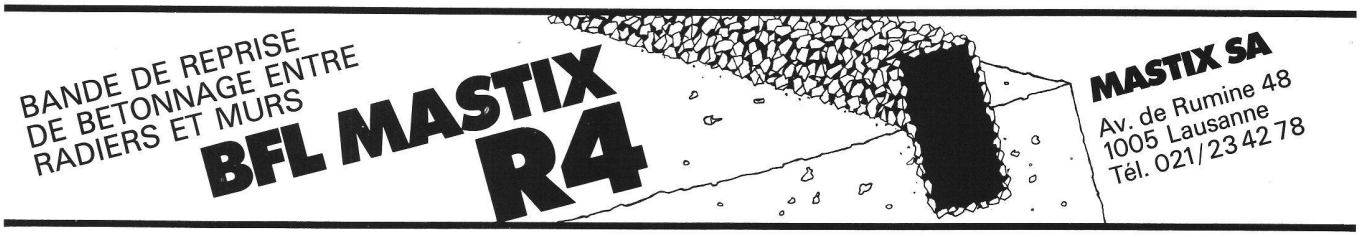
Par ailleurs, quand on sait que nous avons actuellement plus de 750 demandes de location sous dossiers et que parmi elles beaucoup émanent d'enfants ou de parents de nos sociétaires, nombreux sont ceux qui ne comprennent pas ces manœuvres dilatoires à un moment où notre ville a tant besoin de logements nouveaux pour répondre à la demande.

Pour clore ce chapitre, rappelons qu'année après année, depuis 1982, ces projets ont largement été présentés dans le rapport du conseil d'administration et que les assemblées générales successives ont accepté ces rapports à une très large majorité, approuvant par là même la politique suivie par le conseil en la matière. Répétons encore, ainsi que cela a été déclaré à plusieurs reprises, qu'une assemblée générale extraordinaire se prononcera, le moment venu, sur l'opportunité de construire ou non.

Reconstruction Cité Vieusseux
Cité Vieillesse

Comme nous l'annoncions l'année dernière, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) a pu louer, à la fin de l'année 1985—début de l'année 1986, la première tranche des appartements situés dans la nouvelle Résidence des Franchises. Il s'agit de 94 logements sur un total de 166. Le transfert des locataires des deux bâtiments anciens, situés près de la rue Edouard-Rod, s'est effectué dans de bonnes conditions. Ces deux immeubles ont pu être démolis en ce début 1986, permettant de la sorte à la fondation d'enchaîner immédiatement la seconde étape de cet important complexe, soit la terminaison de la partie logements et la construction de la pension.

Les 72 appartements et les 60 chambres de la pension seront mis à la disposition des intéressés dès le printemps 1988.



Quant à notre société, elle a engagé des démarches auprès du Département des travaux publics afin que le plan d'aménagement soit quelque peu modifié, nous permettant ainsi de construire le dernier immeuble de l'opération Vieusseux, comprenant plus de logements que prévu initialement. Ce sera un bâtiment, jouxtant celui de la pension de la FLPAI, d'environ 60 logements pour quelque 250 pièces. Dès que nous serons au bénéfice des autorisations, aucune contrainte technique ne s'y opposant, nous pourrons entreprendre les travaux. Compte tenu des délais pour les différentes procédures, dans les meilleures conditions, ce ne sera guère avant l'été 1987.

Remerciements

Comme par le passé nous avons, durant cet exercice, à nouveau pu compter sur la collaboration de plusieurs groupements qui se dépensent sans compter pour animer la vie de nos différentes cités. Qu'ils soient ici remerciés pour leur travail et leur dévouement.

Nous remercions également notre directeur et tout le personnel pour le travail qu'ils accomplissent avec compétence et efficacité.

Rapport financier

Compte de pertes et profits

Le résultat brut, c'est-à-dire avant amortissement sur immeubles, s'élève à Fr. 1 122 820.85 contre Fr. 1 759 803.05 l'année précédente.

Du bénéfice brut de cette année Fr. 960 000.— ont été affectés au fonds d'amortissement sur immeubles. Cette somme correspond, en chiffre rond, aux amortissements financiers (remboursement des hypothèques).

Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé de porter au compte «provisions pour entretien, transformations et aménagements divers» une somme de Fr. 91 000.—, de telle sorte qu'il reste à disposition de l'assemblée générale, y compris le report de l'exercice précédent, un total de Fr. 72 406.95.

Ces chiffres appellent quelques commentaires. La réduction importante du bénéfice brut a plusieurs origines. Tout d'abord au niveau des subventions, le montant total de cette année est en très forte diminution par rapport à l'exercice précédent. Comme nous avons déjà eu l'occasion de l'expliquer, en vertu de la loi, le montant des subventions annuelles se réduit progressivement tout au long de la période d'intervention des pouvoirs publics. Pour l'exercice écoulé, cette réduction s'est élevée, en chiffre rond, à Fr. 182 000.—.

	Ex. 1985/86	Prévisions: **Ex. 1986/87**	Prévisions: **Ex. 1987/88**	Prévisions: **Ex. 1988/89**
Charges	3 516 733.40	3 675 000.—	3 810 000.—	3 950 000.—
Intérêts hypothécaires	6 066 954.60	5 956 000.—	5 892 000.—	5 829 000.—
Amortissements financiers contractuels	961 596.15	1 093 000.—	1 075 000.—	1 077 000.—
Total des charges	10 545 284.15	10 724 000.—	10 777 000.—	10 856 000.—
Loyers et divers	8 618 770.50	9 134 000.—	9 276 000.—	9 276 000.—
Subventions	2 087 738.35	1 736 000.—	1 516 000.—	1 334 000.—
Total des recettes	10 706 508.85	10 870 000.—	10 792 000.—	10 610 000.—
Différence	+161 224.70	+146 000.—	+15 000.—	−246 000.—
Hypothèques:	total au 30.04.1986: Fr. 107 807 788.30.			

Lors de l'exercice précédent, nous avions bénéficié d'un ajustement de subventions de Fr. 497 363.55 alors que cette année, et pour la dernière fois, il s'élève à Fr. 150 000.—. La réduction totale par rapport à l'année précédente, se chiffre donc à Fr. 530 000.— arrondis.

En ce qui concerne les dépenses, notre société a dû faire face, outre à celles engagées régulièrement pour l'entretien de nos bâtiments, appartements et aménagements extérieurs, à des charges exceptionnelles. Il s'agit, à la demande du Service de la protection civile, de toute une série de petits travaux dans l'ensemble de nos abris. D'autre part, une entreprise spécialisée a procédé à l'élagage de tous les arbres et, malheureusement, à l'abattage de certains d'entre eux qui représentaient un véritable danger, tout cela, bien entendu, avec l'accord des services compétents de l'Etat. Enfin, dans nos centrales thermiques, d'importants travaux ont dû être faits sur nos chaudières et pour le traitement de l'eau du circuit primaire à Vieusseux.

A la fin du printemps, notre société a dû procéder à une hausse des loyers afin de compenser la réduction des subventions et de faire face à l'accroissement inévitable de nos frais généraux. Le montant de cette hausse a été extrêmement modeste, puisqu'il a été fixé à Fr. 6.50 par pièce et par mois.

Sur la base du budget que nous avons établi, il apparaît que la somme demandée est insuffisante pour équilibrer nos comptes de résultat au cours des prochains exercices. Toutefois, lors des discussions que nous avons eues avec l'Office financier du logement, il a été estimé qu'il était opportun de connaître l'évolution du marché hypothécaire et des taux d'intérêts avant de se prononcer sur le montant définitif des hausses envisagées. En effet, au printemps dernier, tout laissait supposer que nous nous orientions vers une réduction de ceux-ci. Or, sur la base des éléments en notre possession actuellement, il semble bien, pour l'instant tout au moins, qu'il n'est guère probable qu'une diminution généralisée du taux des intérêts hypothécaires se produise.

Dans ces conditions, il est inévitable que notre société se verra dans l'obligation de procéder à une nouvelle augmentation des loyers en 1987.

Nous pensons qu'il est intéressant de présenter très succinctement les résultats groupés de cette année et les prévisions pour les trois prochains exercices. A la lecture de ce tableau, nous remarquons que pour l'exercice en cours le résultat peut être considéré comme satisfaisant. Par contre, pour 1987/1988 et 1988/1989 plus particulièrement, l'on se rend compte qu'un ajustement est inévitable.

Bilan

Le total de notre bilan atteint Fr. 137 926 049.70 contre 137 907 963.05, soit une augmentation de Fr. 18 086.65 par rapport à l'exercice précédent.

A l'actif, les modifications essentielles que l'on peut noter sont une réduction du montant des débiteurs. En effet, ce poste est principalement composé par le montant qui nous est dû par l'Etat de Genève, au titre des subventions suivant que celles-ci nous sont payées avant ou après le 30 avril; il peut donc considérablement varier avec, pour corollaire, une fluctuation des dépôts bancaires.

Le poste des parts sociales non libérées appelle aussi un petit commentaire. Nos statuts permettent de libérer les parts sociales sur une période de trois ans. Si nous devons remarquer que la grande majorité des sociétaires respectent les engagements qu'ils ont pris à cet égard, malheureusement, il faut bien relever que quelques-uns se font tirer l'oreille en ne respectant pas leurs promesses. A part quelques cas où l'on pourrait admettre des difficultés sérieuses et passagères, les autres font véritablement preuve d'un très mauvais esprit coopératif.

Notons encore que lors du précédent exercice, le conseil d'administration avait décidé d'alimenter le compte «provisions pour entretien, transformations et aménagements divers» d'un montant de Fr. 394 000.— permettant d'éponger la totalité du poste «travaux à amortir» de Fr. 341 000.—, laissant encore à disposition une somme de Fr. 53 000.—. Or, cette année, afin de pouvoir faire face à nos obligations et consacrer un montant au fonds d'amortissement sur immeubles égal aux amortissements des hypothèques, il n'a pas été possible, compte tenu du résultat, d'amortir la totalité des travaux exécutés durant le dernier exercice. C'est la raison pour laquelle apparaît à l'actif du bilan, sous la rubrique travaux à amortir, une somme de Fr. 95 001.25.

On remarquera aussi que le montant attribué au fonds d'amortissement sur immeuble est en assez nette diminution par rapport à l'exercice précédent, puisqu'il n'est plus que de Fr. 960 000.— contre Fr. 1 300 000.—.

Il faut rappeler qu'en ce qui concerne les immeubles au bénéfice du cautionnement des pouvoirs publics, il y a une obligation légale de procéder à l'amortissement des hypothèques en 2e rang sur la période de l'intervention de ceux-ci. Or, cette année, de ce point de vue, cette obligation est tombée pour ce qui est de nos immeubles de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports.

Afin d'atténuer, autant que possible, le passage du régime de subventionnement et de contrôle au régime du marché libre, les établissements de crédit ayant estimé que la valeur vénale des bâtiments couvrait largement le montant des hypothèques restantes, se sont montrés disposés à renoncer à des amortissements, pour une certaine période tout au moins. Il ne faut pas, par ailleurs, oublier qu'à partir du moment où l'exonération fiscale est supprimée, toute somme consacrée aux amortissements des hypothèques est préalablement considérée, du point de vue fiscal, comme un bénéfice et donc taxable.

Nous tenons à remercier ici les établissements de crédit, particulièrement la Banque Hypothécaire du Canton de Genève et la Caisse d'Epargne de la République et Canton de Genève, qui, en procédant de la sorte, participent de manière directe à la modération des hausses de loyer pratiquée.

Pour le conseil d'administration.
Le président: Claude Empeyta.
Le secrétaire: René Gay.

révision de citernes
installation entretien
réfection de tout réservoir

Lausanne
minilco sa
021 37 37 57

brûleur à mazout
brûleur à gaz
chauffages

De l'eau chaude sur mesure
Chauffe-eau émaillés de 15-1000 litres
domotec
...toujours une longueur d'avance par sa technique!
domotec AG, Bahnhofstr. 61, 4663 Aarburg, Tel. 062/41 46 33 - Croix du Péage, 1030 Villars-Ste-Croix, Tél. 021/35 13 23