

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

Band: 51 (1978)

Heft: 12

Artikel: Société coopérative d'habitation Genève : extraits du rapport sur l'exercice 1977-1978

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128134>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.10.2024

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

Société coopérative d'habitation Genève

Extraits du rapport sur l'exercice 1977-1978



Conséquence de la stabilisation de la situation économique dans notre pays, l'on a enregistré une accumulation rarement atteinte de capitaux dans les établissements bancaires. De ce fait l'amorce de la baisse des taux d'intérêts hypothécaires s'est poursuivie tout au long de l'exercice écoulé.

Dans ces conditions, il est normal que les milieux intéressés aux questions immobilières se penchent sur les incidences que cette situation provoque sur l'évolution des loyers.

Sans vouloir entreprendre ici une étude complète de l'économie immobilière, il nous semble utile d'exposer quelques principes généraux sur cette question. Examinons tout d'abord les éléments relatifs au financement de la construction d'un immeuble. Communément, il est admis que la part des fonds propres investie par le promoteur doit représenter entre 35 et 40% de la valeur totale du gage, c'est-à-dire le terrain plus la construction elle-même, le reste devant être assuré au moyen d'un prêt hypothécaire ou d'une créance chirographaire (on entend par créance chirographaire un prêt qui n'est pas garanti par une cédule contrairement à l'hypothèque). Dans une société immobilière, qui en fait est une société anonyme à faible capital-actions, une part des fonds propres apportée par le promoteur apparaît souvent au bilan sous le titre «chirographaire».

Au cours de ce dernier demi-siècle, où se sont créées la plupart des institutions à caractère social (fondations et sociétés coopératives) s'occupant de la réalisation de logements pour les personnes les moins favorisées, il est apparu que l'obligation de fournir des fonds propres dans la proportion indiquée ci-avant est trop élevée. Dans ce sens, le législateur a mis au point un certain nombre de lois permettant d'obtenir davantage de crédits hypothécaires, l'établissement bancaire étant alors garanti par une caution, en général donnée par l'Etat, mais également par des sociétés dites de cautionnement hypothécaire. Cette facilité a permis de pouvoir obtenir, en plus du 1^{er} rang, des prêts en 2^e, voire en 3^e rang, la totalité de ceux-ci atteignant alors, dans certains cas, le 95% de la valeur du gage.

Il faut noter en passant que ce système est tout particulier à la Suisse qui a certainement l'endettement immobilier le plus important du monde puisqu'il atteint approximativement Fr. 18 000.— par tête d'habitant.

Le financement assuré, il faut examiner



1. Vue d'ensemble sur les bâtiments déjà réalisés: au milieu, le centre commercial en attente (photo PEM).

2. Les immeubles D1 et D2 en voie d'achèvement (photo PEM).

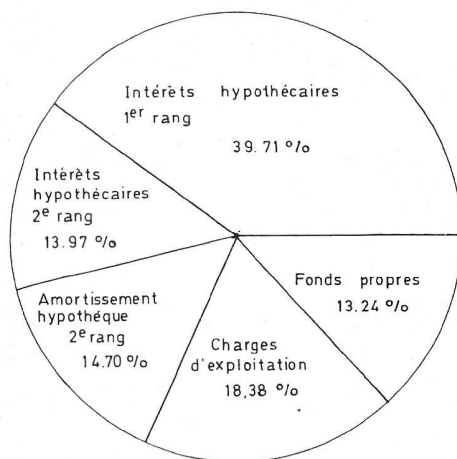
comment s'établit le compte de pertes et profits. Les charges relatives à l'exploitation d'un immeuble se calculent, en règle générale, de la manière suivante:

1. les intérêts hypothécaires sur les emprunts;
2. les amortissements;
3. les charges d'entretien;
4. le rendement des fonds propres.

Dans notre démonstration, nous allons admettre ce qui est, en principe, l'habitude à Genève pour une société telle que la nôtre, un financement comprenant 60% d'hypothèques en 1^{er} rang, 20% d'hypothèques en 2^e rang et 20% de fonds propres représentés par le terrain et des liquidités. Pour une opération représentant une dépense globale de Fr. 1 000 000.—, nous aurons donc le plan financier suivant:

— hypothèque 1 ^{er} rang Fr. 600 000.—	
— intérêts hypothécaires admis 4½%	Fr. 27 000.—
— hypothèque 2 ^e rang Fr. 200 000.—	
— intérêts hypothécaires admis 4¾%	Fr. 9 500.—
— amortissement 1 ^{er} rang	
0 durant 20 ans	
— amortissement 2 ^e rang	
5%	Fr. 10 000.—
— charges d'exploitation	
1¼% de Fr. 1 000 000.—	Fr. 12 500.—
— rendement des fonds propres de Fr. 200 000.—	
admis taux de l'hypothèque en 1 ^{er} rang 4½%	Fr. 9 000.—
	Total <u>Fr. 68 000.—</u>

Le graphique ci-dessous montre en pourcentage les rapports entre les différents éléments constituant les charges d'exploitation.



Il s'agit là bien évidemment des éléments de base qui évoluent dans le temps. Ainsi, comme on l'a constaté ces dernières années, le taux de l'intérêt hypothécaire peut être extrêmement fluctuant avec des conséquences importantes sur le loyer puisque, dans notre exemple, il représente près de la moitié des charges.

L'amortissement, quant à lui, devrait rester stable durant les vingt premières années, période après laquelle il y aura lieu d'envisager l'amortissement de l'emprunt en 1^{er} rang. Le taux dépendra essentiellement de la situation monétaire et pourra atteindre, dans certains cas, un chiffre de 2%.

Au sujet de l'amortissement, il nous semble que le terme est impropre; il laisse supposer qu'il s'agit d'un gain en capital pour le propriétaire alors qu'en réalité on devrait intituler cette rubrique «fonds de renouvellement». En effet, l'expérience montre qu'après 40 ou 50 ans d'âge, un immeuble doit être démolli et reconstruit ou bien, si l'on désire le conserver, les transformations nécessitent des investissements souvent proches de la première solution envisagée. Dans une économie saine, il serait donc logique qu'à ce moment là l'ensemble des investissements soit amorti.

mier plan financier n'ont plus aucun rapport avec les calculs que l'on fait 25 ans plus tard.

Quant à la rémunération des fonds propres, elle est toute théorique puisqu'en définitive elle dépend du solde à disposition entre le montant des loyers encaissés et le montant des charges. Or, il est évident que l'état locatif n'est pas toujours réalisé en raison de vacances, de pertes de loyer consécutives au non-paiement de la chose louée par de mauvais débiteurs ou encore à l'impossibilité de reporter convenablement l'augmentation des frais.

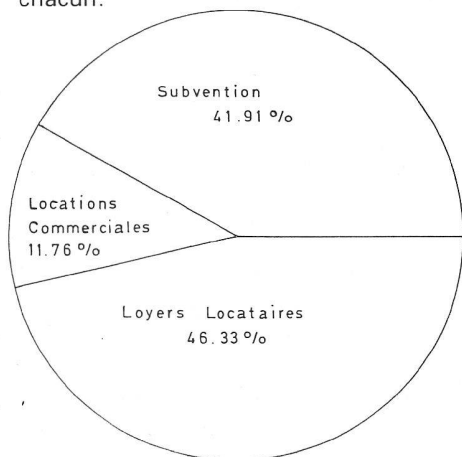
Par ailleurs, dans une société comme la nôtre, le rendement des fonds propres est pratiquement nul et dans les fondations il n'y a pas lieu de rémunérer le capital. Par contre celui-ci étant beaucoup plus faible, ce renoncement a aussi moins d'incidence sur l'établissement du loyer contrairement au financement traditionnel pratiqué par des promoteurs privés. En effet, dans ce dernier cas, la mise de fonds, nous le rappelons, est d'au moins 35% en règle générale mais peut aussi représenter la totalité du coût de construction.

Jusque vers les années 1930, en Suisse tout au moins, la totalité des charges était couverte par les seuls loyers versés par les locataires d'appartements ou de locaux commerciaux. Avec la mise en place des lois d'encouragement à la construction et d'aide sociale, une partie de la couverture de ces frais a été opérée non seulement par les locataires mais également par les pouvoirs publics sous différentes formes. L'une d'entre elles a consisté à verser un capital à fonds perdu abaissant de ce fait le coût de la construction et, par conséquent, le montant des charges. Ce fut le cas lorsque nous avons construit les immeubles des Cités Villars et Franchises. Une autre manière consiste à accorder, soit directement aux promoteurs soit aux locataires, une participation annuelle pour couvrir les charges d'exploitation. Notre Société bénéficie de ce mode de faire pour toutes les réalisations entreprises au cours de ces dernières années. Cette aide peut représenter une part très importante du total des produits.

Si nous reprenons notre exemple, nous constatons qu'il est nécessaire d'encaisser, chaque année, une somme de Fr. 68 000.—. Nous admettrons que le subventionnement accordé par l'État a été fixé à 3% du 95% de la valeur du gage (il s'agit là d'un taux souvent appliqué dans le cadre des lois genevoises) et que les locations à caractère commercial représentent un total de Fr. 8000.—, la formation des recettes s'établira comme suit:

— subvention des pouvoirs publics	
3% de 95% de la valeur du gage, soit 3% de Fr. 950 000.—	Fr. 28 500.—
— locations commerciales	Fr. 8 000.—
— locations des locataires d'appartements	Fr. 31 500.—
	Total <u>Fr. 68 000.—</u>

Le graphique ci-dessous indique respectivement, en pourcentage, la part de chacun.



Dans la pratique, il faut aussi se rappeler que la subvention a un caractère temporaire et qu'elle va diminuer progressivement pour complètement disparaître après 20 ou 25 ans. Pour compenser ce manque à gagner, il y aura lieu d'augmenter les loyers tout en tenant compte de la diminution des charges provoquée durant la même période par l'amortissement de la dette hypothécaire en 2^e rang.

On voit donc que les mécanismes d'une économie immobilière sont relativement complexes et ne permettent par conséquent pas d'adopter des positions tranchées tant les éléments des charges et des recettes peuvent varier suivant la constitution du capital nécessaire pour l'opération, d'une part, et l'origine de la somme des produits, d'autre part.

L'influence du taux de l'intérêt hypothécaire est également très relative. Ainsi, dans notre exemple, si la totalité des encaissements provenait du paiement des loyers par les locataires de logements, 1/2% de variation du taux de l'intérêt aurait comme conséquence une modification de 5,88% des loyers. Si, au contraire, on part de l'hypothèse d'une économie subventionnée par les pouvoirs publics dans une proportion comme celle retenue dans notre exemple, ce même 1/2% de variation du taux de l'intérêt hypothécaire aura pour effet de modifier les loyers des logements de 12,7%.

Ces exemples montrent assez clairement que l'on est très loin des chiffres qui furent articulés par «Monsieur Prix» et dont la presse s'est fait un large écho. Il s'agit en l'occurrence d'un exemple, nous le rappelons, tout théorique. En effet, dans la pratique il n'est guère pensable d'imaginer une application stricte tant à la hausse qu'à la baisse de ces chiffres. Nous en voulons pour preuve la déclaration faite par le Conseil d'Etat le 14 avril 1978 à la suite du débat au Grand Conseil sur ce sujet le 13 du même mois. En substance les autorités ont décidé que, dans la mesure où il y aurait lieu de procéder à une diminution des loyers, pour des immeubles subventionnés, les critères suivants seraient retenus:

- pour les logements dont le prix à la pièce est supérieur à Fr. 1600.— par année, un tiers de la réduction ira en diminution de la subvention et deux tiers en diminution du loyer;
- pour les logements dont le prix du loyer est compris entre Fr. 1200.— et Fr. 1600.—, la répartition se fera par moitié entre la subvention et le loyer;
- pour les logements dont le prix à la pièce est inférieur à Fr. 1200.—, la totalité de l'éventuelle diminution ira en réduction de la subvention.

Il faut aussi relever qu'à un certain moment la montée des taux d'intérêts a été telle que le seul fait de reporter cette charge sur les loyers interdisait pratiquement le report des autres charges qui, elles aussi, dans le même temps, augmentaient largement.

A partir de cet exemple théorique, nous vous présentons ci-contre quelques graphiques relatant la situation telle qu'elle se présente pour notre Société sur la base de l'exercice 1977/78.

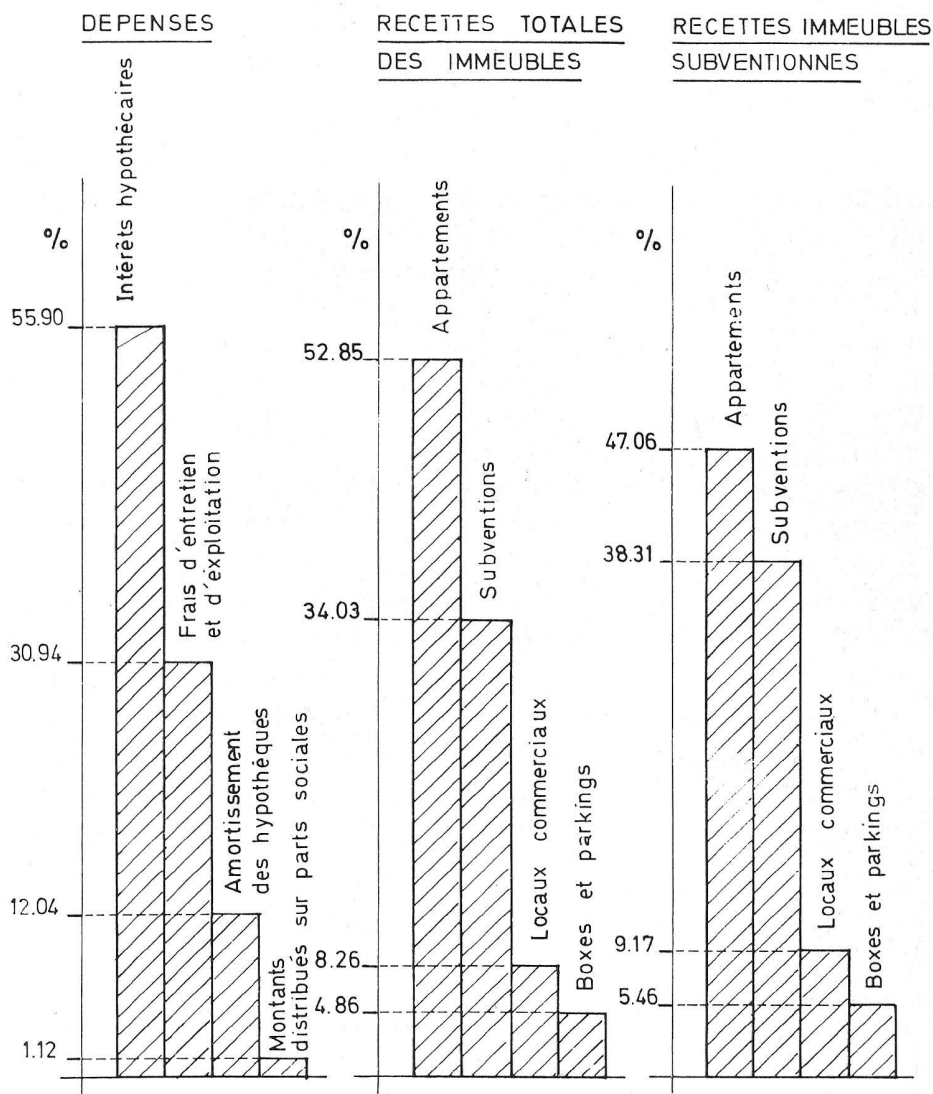
Reconstruction de Vieusseux

La dernière phase importante de la reconstruction du quartier de Vieusseux, soit la construction des immeubles D et des zones inférieures du futur centre commercial, s'est poursuivie durant l'exercice conformément au planning arrêté.

Ainsi, les premiers locataires de ce groupe d'immeubles pourront prendre possession de leur logement à partir de l'automne 1978 et les emménagements se poursuivront jusqu'au début 1979.

Comme pour les étapes précédentes, nous avons, en priorité, examiné les souhaits formulés par nos anciens locataires encore logés dans les vieux groupes de la Cité Vieusseux. A la suite de très nombreux contacts avec eux, il a été possible de donner largement satisfaction à chacun soit dans les nouveaux immeubles, soit dans quelques appartements libérés des Cités Villars ou Franchises et bloqués à cette intention.

VENTILATION



En ce qui concerne la zone commerciale, à la suite de demandes de location formulées par des artisans, le Conseil d'administration a pris la décision d'augmenter le volume de construction prévu initialement côté nord du centre commercial (liaison immeuble A - immeuble C) de façon à pouvoir satisfaire ces demandes. Cet agrandissement permettra, en outre, de bien aménager la superstructure dans le même esprit que la réalisation faite il y a quelques années pour la liaison des immeubles A et B où se trouve l'imprimerie Harder.

Il est évident que nous souhaiterions trouver rapidement des locataires afin de pouvoir terminer cette zone dans les meilleures conditions et d'éviter ainsi des investissements indispensables mais malheureusement de caractère provisoire telles que les étanchéités, mesures de protection, etc.

Parallèlement à ces constructions, il s'est avéré indispensable de prévoir un agrandissement de notre centrale thermique (par ailleurs prévu dès le début des travaux) afin d'assurer, dans les meilleures conditions, la fourniture du chauffage et de l'eau chaude à l'ensemble de nos locataires. Il s'agit d'une troisième chaudière de 6 000 000 de kcal, portant ainsi la capacité totale de notre centrale à 14 000 000 de kcal. A la demande des Services Industriels de Genève, et après de longues discussions, le Conseil d'administration a ac-

cepté de donner suite à la demande qui nous était faite de leur fournir de l'énergie, sous forme de thermies, afin de chauffer le futur bâtiment de l'Administration fédérale situé à l'avenue Edmond-Vaucher.

Cette solution est avantageuse pour les deux parties puisque d'un côté elle évite au Service du Gaz de devoir tirer une conduite d'alimentation depuis l'usine à gaz jusqu'à ce nouveau bâtiment et, de l'autre côté, permet à notre Société de mieux utiliser la capacité de ses installations et d'étaler les frais fixes sur une plus grande quantité de thermies.

Nos installations permettront aussi de chauffer les futures constructions prévues dans le quartier, à savoir le bâtiment administratif des P.T.T., situé à l'angle de l'avenue Edmond-Vaucher et de la route de Meyrin, ainsi qu'une nouvelle école à construire sur la parcelle, propriété de la Ville de Genève, à l'angle de la route des Franchises et de l'avenue Edmond-Vaucher.

Aménagements extérieurs et salle de réunions

Dès que les derniers locataires à reloger auront libéré leur appartement, nous pourrons terminer la démolition des deux groupes anciens de la Cité Vieux-seux situés en bordure de la rue Edouard-Rod de chaque côté du nouveau bâtiment.

Sur ces emplacements ainsi libérés,

nous aménagerons côté route des Franchises un parking d'environ 50 places. Il y aura également lieu de réaménager le préau de l'école enfantine de manière définitive. Il sera donc, en partie, transféré sur une parcelle à céder devant l'école côté rue Edouard-Rod, libérant ainsi une partie de la zone occupée actuellement. De l'autre côté est prévue la mise en place de terrains de jeux. De cette façon va renaître le terrain de football qui aura une dimension de 22 mètres sur 45, un terrain de basketball/volley-ball réglementaire, une petite piste de skate-board et un jeu de pétanque. Afin d'éviter tout risque d'accidents, un grillage sera implanté le long de la rue Edouard-Rod.

En accord avec la Ville de Genève, et en bordure de la rue Edouard-Rod, il est envisagé de construire un W.C. public. Devant les immeubles D, le petit bâtiment qu'occupait autrefois la Coopérative de Consommation, puis la Coopérative d'Installations Electriques, a été démolie afin d'aménager proprement les accès à ces immeubles.


Dans le cadre du prolongement de l'habitat, le Conseil d'administration aura prochainement à prendre les décisions quant à l'affectation des locaux et de la salle disponibles dans les sous-sols des immeubles D-1/D-2.

En tout état de cause, la destination de ces locaux, et leur aménagement, devront être tels que les activités qui s'y

**PAPETERIES
KRIEG+CIE**
MEUBLES MACHINES DESSIN
6, rue Centrale — 1002 Lausanne

**CHAUFFAGES
TOUS SYSTEMES**

Lausanne
Av. Tissot 2
Tél. (021) 23 32 95



BRAUCHLI SA



**OSCAR
BÜRKI**

Maître ferblantier

depuis un siècle

**Ferblanterie
Couverture
Entretien
de toitures**

QUALITÉ ET TRADITION

ROMANEL-s/Lausanne Tél. 35 45 56/57

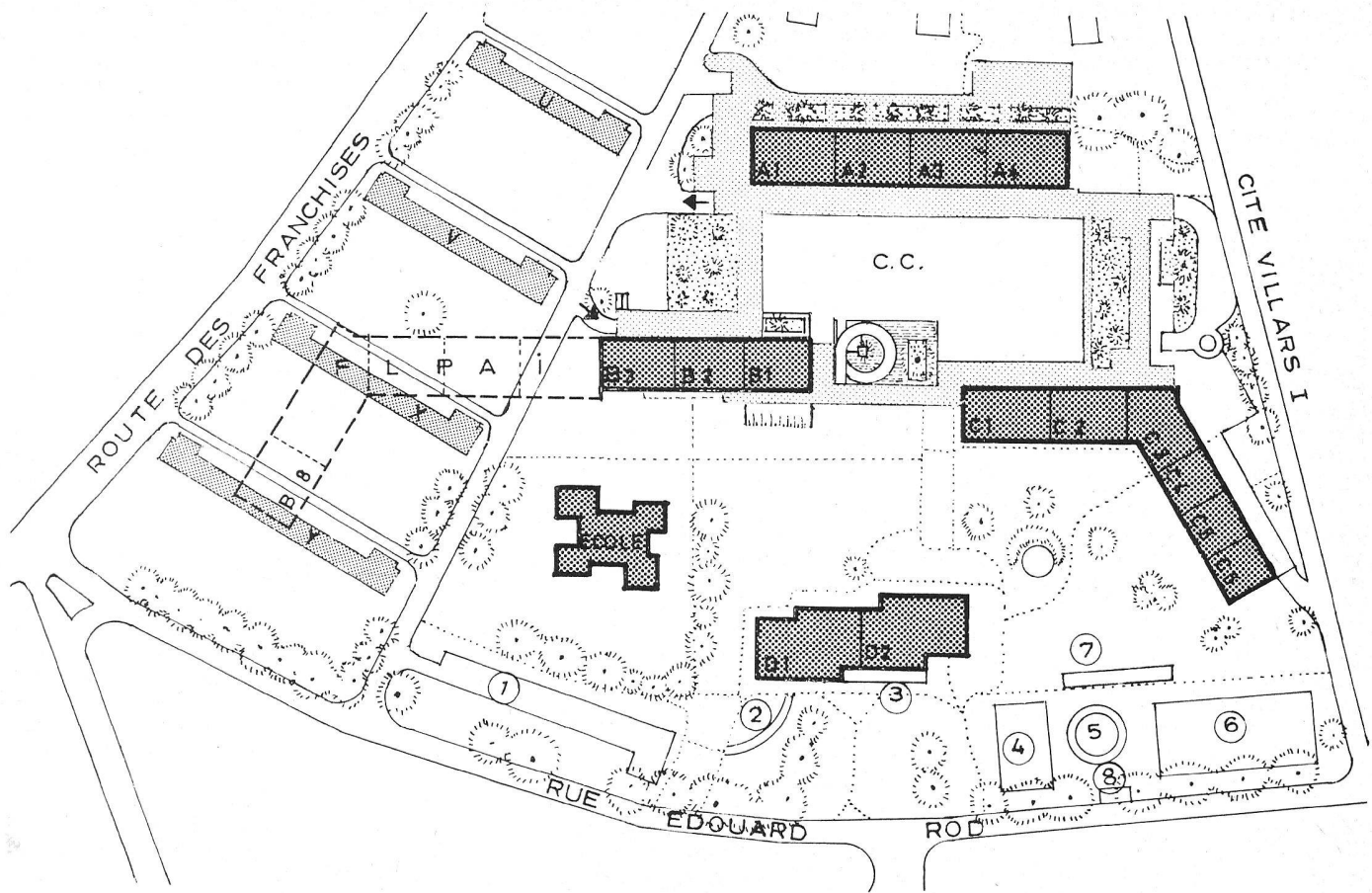


Cuisines Modernes SA

1510 Moudon En Bronjon
Tél. (021) 95 14 44 / 45

vous offre pour la transformation ou la création de votre cuisine, un programme esthétique et fonctionnel, de qualité supérieure, vous permettant des créations personnalisées...

+ assistance, conseil d'expérience.



Légende du plan:

- ← Entrée et sortie route
- souterraine desservant la zone commerciale et accès boxes voitures
- cheminements piétons
- ▨ zone reliant rez-de-chaussées des immeubles A/B/C
- 1) Nouveau parking extérieur
- 2) Voie de service accès garages à vélos immeuble D
- 3) Patio devant la salle de réunions
- 4) Terrain de basket/volley-ball
- 5) Piste de skate-board
- 6) Terrain de football
- 7) Jeu de pétanque
- 8) W.C. publics

dérouleront ne devront, en aucun cas, perturber la tranquillité des locataires. Avec l'aménagement définitif de la zone nord du centre commercial, il va également être possible de réimplanter, dans de bonnes conditions, la place de jeux réservée aux petits enfants sous les beaux chênes situés à proximité. Compte tenu des efforts entrepris, nous espérons que les parents auront à cœur d'exiger de leurs enfants qu'ils ne s'amusez que sur les emplacements qui leur sont réservés et éviter ainsi la dégradation de la propriété sans parler

des inconvénients majeurs provoqués, pour nos locataires, par des comportements inadmissibles.

Construction d'une nouvelle école

Compte tenu du développement démographique de notre région, le Département de l'Instruction Publique et le Service des écoles de la Ville de Genève envisagent la réalisation d'une nouvelle école qui sera située en bordure de la route des Franchises en dessus de l'emplacement des actuels pavillons provisoires. Dans le cadre de cette construction, une grande salle de gymnastique sera réalisée ce qui permettra aux divers groupements sportifs existant dans le quartier de pouvoir bénéficier de ces installations. Nous ne pouvons être que satisfaits de ce projet qui permettra de restructurer, dans des conditions satisfaisantes, le haut du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises.

Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées

Dans le cadre des crédits votés par le Grand Conseil, les études entreprises au cours de l'automne 1977 ont été poursuivies activement. La Commission nommée par le Conseil d'Etat pour examiner ce projet s'est réunie à de nombreuses reprises de telle sorte que les plans sont maintenant définitivement arrêtés. De ce fait, les démarches officielles en vue d'obtenir les crédits ont été faites tant auprès de l'Etat de Genève que de la Confédération.

Nous espérons qu'il sera possible d'entreprendre les travaux dans le délai le plus bref ce qui permettrait aux deux institutions que sont la F.L.P.A.I. et la S.C.H.G. de terminer la reconversion du quartier de Vieusseux et de la Cité Vieillesse.

Entretien

Dans notre dernier rapport, nous relevions qu'il y aurait lieu d'envisager d'importants travaux de réfection. C'est ainsi qu'au cours de l'été, la toiture du centre commercial que nous louons à Coop Genève, à l'avenue d'Aire, a été refaite. Nous tenons à exprimer nos remerciements à Coop Genève pour la patience dont elle a fait preuve à cette occasion ainsi qu'aux utilisateurs du magasin tant il est vrai que durant cette période, le mauvais temps aidant, des inondations désastreuses se sont produites. Afin de prendre un maximum de précautions pour l'avenir, il a fallu renoncer à certains aménagements de verdure sur ce toit, ce que, bien évidemment, nous regrettons d'un point de vue esthétique.

Dans nos Cités Villars et Franchises, les travaux de réfection de toitures seront entrepris au cours de l'automne 1978 / printemps 1979 et nécessiteront le remplacement intégral des tuiles des immeubles 42-48 et 50-56 de même que partiellement celles des immeubles 58-60 de la Cité Villars. Pour les autres groupes, les travaux sont relativement

moins importants. La dépense globale sera de l'ordre de Fr. 150 000.—.

Pour nos groupes d'immeubles de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports, il a été décidé de procéder au remplacement des stores plutôt que d'envisager une campagne de réfection de la peinture. En effet, une nouvelle peinture coûterait les deux tiers du prix de remplacement. Or, le matériau choisi, étant métallique, ne nécessitera plus aucune intervention alors que, dans quelques années, il y aurait à nouveau lieu d'envisager de repeindre ces stores. Le coût global pour les deux groupes d'immeubles sera de Fr. 120 000.—.

Les travaux seront exécutés en deux phases: ceux du chemin des Sports étant entrepris durant l'automne 1978 alors que les travaux à la rue Camille-Martin se feront au printemps 1979.

Toujours pour ces deux groupes d'immeubles, il est maintenant nécessaire de reprendre toutes les boiseries extérieures. Ces travaux se feront également en deux phases, l'une à la rue Camille-Martin dès l'automne 1978 alors que celle du chemin des Sports s'effectuera au printemps 1979.

L'investissement pour cette campagne de réfection est de l'ordre de Fr. 130 000.—.

Encore à la rue Camille-Martin et au chemin des Sports, nous avons dû, cette année, repeindre toutes les boiseries des portes des halls d'immeubles. Nous avons également fait poser des poignées et changer le système de fermeture de celles-ci. Nous espérons, ainsi, les jours de vent ou de bise, éviter les casses considérables constatées ces dernières années. Pour cela, il faut évidemment que les utilisateurs prennent la peine de s'assurer que la porte est bien accrochée.

Il faudra, aussi, changer les portes d'accès aux garages à vélos qui ont été tellement maltraitées que les réparations qui devraient être envisagées coûtent tout aussi cher qu'une porte neuve.

Comme on peut le constater, les frais d'entretien à engager sont très importants et devront être amortis sur plusieurs exercices. Pour ces raisons, nous devons être prudents à l'avenir pour toutes les nouvelles dépenses.

Par ailleurs, lors des derniers déménagements, nous avons malheureusement pu constater que certains locataires laissaient leur logement dans un état absolument déplorable. Si l'on peut admettre une certaine dépréciation de la chose louée après quelques années d'occupation, il y a tout de même des limites qui ne doivent pas être dépassées, quelques logements nous étant rendus dans un état répugnant et complètement dégradés. Nous nous voyons donc alors dans l'obligation de réclamer les frais relatifs à la remise en état.

Outre que cette attitude n'est pas correcte, l'on peut s'étonner qu'à notre époque, il se trouve des gens pouvant vivre dans de telles conditions. Nous insistons donc, une nouvelle fois, auprès de tous ceux qui envisagent, un jour ou l'autre, de déménager, de prendre leurs

dispositions pour rendre les locaux en bon état et propres. Il y va de l'intérêt général de la communauté de nos sociétaires-locataires.

Rapport financier

Bilan

Pour la première fois, notre bilan a dépassé le cap des 100 millions de francs, pour atteindre au 30 avril 1978 le total de Fr. 112 233 684.21 contre Fr. 99 697 431.26 au 30 avril 1977, soit une augmentation d'exactly Fr. 12 536 252.95.

Comme les années passées, cette progression du bilan est consécutive aux travaux de construction entrepris.

A l'actif du bilan, l'on constate principalement quelques différences dans les postes de trésorerie en diminution par rapport à l'année précédente. En revanche, le poste des débiteurs est sensiblement plus élevé du fait que certains avoirs auprès de l'Etat n'avaient pas été encaissés au moment du bouclage de l'exercice.

Le poste des parts sociales non libérées diminue également, ce qui prouve que, dans l'ensemble, nos sociétaires respectent les engagements qu'ils ont pris. Nous devons cependant constater qu'un certain nombre d'entre eux ont de la peine à honorer leurs engagements. Il est évident que si l'un ou l'autre a de réelles difficultés, notre administration est toujours ouverte pour examiner sa situation. Par contre, il nous est difficile de tolérer les négligences ou la mauvaise volonté manifeste.

Comme indiqué plus haut, la principale modification des postes de l'actif se situe dans les immobilisations à la suite des constructions de Vieusseux ou d'aménagements nouveaux dans nos groupes d'immeubles d'Aire.

Par voie de conséquence, au passif ce sont principalement les postes d'hypothèques et des crédits de construction qui ont subi des modifications. D'une part, certains crédits de construction ont été consolidés et figurent maintenant dans le poste des hypothèques alors que l'utilisation des crédits de construction pour des travaux en cours compense un peu plus le transfert indiqué ci-dessus.

L'augmentation considérable des passifs transitoires provient du fait que plusieurs factures concernant l'exercice 1977/1978 n'ont été payées que dans le courant du mois de mai 1978.

Rappelons encore que les comptes transitoires comprennent principalement les montants relatifs au compte de chauffage, les subventions courues à l'actif et les intérêts sur les dettes au passif. Les autres postes du bilan n'amènent pas de commentaires particuliers.

Compte de pertes et profits

Le compte de pertes et profits boucle avec un bénéfice de Fr. 317 174.40 après une affectation au fonds d'amortissement sur immeubles de Fr. 900 000.—.

Compte tenu des importants travaux d'entretien à effectuer et énumérés ci-avant, le Conseil d'administration a décidé de porter au compte de provision pour entretien, transformations et aménagements, une somme de Fr. 235 000.—.

Le montant à disposition de l'assemblée générale, soit Fr. 83 358.75, permet d'attribuer un intérêt de 2½% sur les parts sociales remboursables et de 5% sur les parts sociales non remboursables comme ce fut le cas ces dernières années et d'effectuer également une attribution au fonds de prévoyance en faveur du personnel ainsi que la provision à la réserve légale.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de l'exposer au cours de précédentes assemblées, et comme indiqué au début de ce rapport, la baisse des charges d'exploitation consécutive à l'abaissement des taux d'intérêts hypothécaires a été compensée par une diminution des subventions de l'Etat de Genève. Nous rappelons, en effet, que selon les déclarations faites récemment par le Conseil d'Etat une réduction des loyers en raison d'une baisse des charges hypothécaires ne peut être envisagée que dans la mesure où les loyers dépassent des prix à la pièce beaucoup plus importants que ceux pratiqués par notre Société. Il est évident, par ailleurs, qu'un abaissement des loyers, plutôt que la subvention, ne manquerait pas de provoquer des situations délicates au moment de la réduction, voire de la suppression, des subventions conformément à la loi. Le manque à gagner ainsi provoqué devra bien être reporté sur les loyers. Il ne faut pas oublier non plus que, si la loi a permis, à un certain moment, d'octroyer des subventions aussi importantes pouvant atteindre des sommes équivalentes voire dépassant les loyers payés par les locataires, c'est essentiellement en raison des charges hypothécaires inhabituelles pour la Suisse, les taux d'intérêts étant montés jusqu'à 7½ / 7¾% l'an.

Malgré la réduction de la participation de l'Etat, celle-ci reste cependant encore très importante puisque, durant cet exercice, ce n'est pas moins de Fr. 2 513 279.80 qui nous ont été bonifiés par la collectivité publique. Cette somme représente le 34.03% de la totalité des loyers payés par les locataires des appartements ou 38.31% des loyers par les locataires des immeubles subventionnés.