

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: 12

Vereinsnachrichten: Société coopérative d'habitation Genève : rapport financier

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: 16.05.2025

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

ment une visite médicale et un accord des services de gériatrie de l'Etat.

Les appartements nouvellement construits pourront être mis à disposition des intéressés dans le courant de l'automne/hiver 1985/1986. C'est ainsi que les deux anciens immeubles 22/24 de la Cité Vieillesse pourront être entièrement libérés, permettant leur démolition et la poursuite des travaux qui comprendront, outre le solde des logements, une pension de 60 chambres plus un étage d'infirmerie, un restaurant pour un peu plus de 100 couverts, destiné aux personnes âgées, ainsi que la construction d'une importante salle de réunion.

Pour notre société, à la suite d'un échange de parcelle, il lui sera possible de construire le dernier bâtiment prévu dans le cadre de la restructuration générale du quartier de Vieusseux. Ce bâtiment fait actuellement l'objet d'études afin d'en déterminer le gabarit ainsi que la distribution des logements.

Durant cet exercice, nous avons pu terminer la construction de la dernière tranche des boxes à voitures située entre les immeubles B (2 à 6), C (11 à 21) et D (16 à 18) de la Cité Vieusseux. De ce fait, il a été possible de réaliser les aménagements extérieurs où sera installée, pour le printemps prochain, une belle place de jeux pour les jeunes enfants.

L'ensemble des différents accès piétons, à l'exception côté Cité Vieillesse, sont maintenant terminés. Afin d'en condamner l'accès aux vélos, vélomoteurs, nous devons malheureusement poser des chicanes. Il serait souhaitable que chacun prenne conscience de la nécessité de respecter un minimum de discipline et de nous aider à ce sujet. Nous avons, en effet, reçu de très nombreuses plaintes, justifiées, émanant de personnes âgées et de parents qui craignent pour leur sécurité tant le comportement de certains est inadmissible. Nous avons la chance de disposer d'une vaste zone qui doit être un havre de paix et de sécurité pour tout le monde et ne pas se transformer en artère de circulation, fût-ce pour des deux-roues, quand bien même ceux-ci semblent avoir, aujourd'hui, la cote d'amour, les privilèges et toutes les excuses de la part d'un grand nombre.

Au cours de cet exercice, nous avons pu, à nouveau, compter sur la collaboration de nombreux groupements et associations qui se dévouent pour animer nos différents quartiers. Toutes ces activités apparaissent comme indispensables afin que nos cités ne se transforment pas en logements-dortoirs, mais que chacun puisse trouver à son habitat un prolongement aussi conforme que possible à ses vœux. Un grand merci à toutes et à tous.

Rapport financier

Compte de pertes et profits

Le bénéfice de l'exercice est exceptionnellement important puisqu'il fait apparaître un résultat brut, c'est-à-dire avant affectation au fonds d'amortissement sur immeubles et aux provisions, de Fr. 1 759 803.05.

Cela provient essentiellement du fait que les négociations avec l'Etat de Genève en vue d'arrêter définitivement le plan financier concernant les immeubles 16-18 Cité Vieusseux et le centre commercial et artisanal sont maintenant pratiquement terminées. Au cours de ces négociations, le montant de la subvention a, évidemment, été corrigé sur la base des chiffres définitifs, de telle sorte qu'un arriéré important de subventions reste acquis à notre société.

En effet, durant toute la période intermédiaire, en accord avec notre société fiduciaire, nous avons toujours procédé à une comptabilisation minimale de la participation de l'Etat afin d'éviter toute surprise lors de la prise de l'arrêté définitif par le Conseil d'Etat.

On remarquera aussi que le poste de subventions initiales à Vieusseux a sensiblement diminué. L'origine de cette réduction est due pour les mêmes raisons qu'indiqué plus haut à la réadaptation du plan financier jusqu'alors provisoire pour nos dernières réalisations. Ce plan provisoire prévoyait des subventions plus élevées étant donné que les charges hypothécaires retenues, à l'époque, étaient également beaucoup plus élevées qu'elles ne le sont aujourd'hui.

Les autres postes du compte de pertes et profits sont restés très stables à l'exception du poste des impôts. Là également, de longues discussions ont été nécessaires avec l'administration fiscale afin de déterminer, de façon aussi juste que possible, la procédure de taxation. En la matière, il ne faut pas oublier que notre régime fiscal est particulier en ce sens que si, aux termes de la loi, nous avons des immeubles entièrement exonérés, il y en a

d'autres qui ne le sont plus que partiellement et enfin certains qui ne le sont plus du tout.

Par ailleurs, il faut rappeler que, actuellement, au niveau de l'impôt fédéral, aucune exonération n'est applicable.

Toutes ces raisons ont amené des ajustements et rectifications qui débouchent, pour l'année 1984/1985, sur une charge fiscale non négligeable.

Le résultat exceptionnel de cette année permet non seulement d'alimenter, comme il se doit, le compte d'amortissements sur immeubles de Fr. 1 300 000.—, c'est-à-dire une somme à peu près équivalente aux amortissements financiers qui se sont élevés à Fr. 1 290 851.75, mais également de porter aux comptes «provisions pour entretien, transformations et aménagements divers» et «amortissements de travaux antérieurs», une somme de Fr. 394 000.—. Sur cette base, il sera donc possible d'éponger complètement, dans notre bilan, le poste «travaux à amortir» qui figure encore pour un montant de Fr. 341 000.—.

Dans notre précédent rapport, nous avons laissé entendre que notre société serait amenée à procéder à des augmentations de loyer compte tenu de l'évolution des charges et principalement de la réduction contractuelle des subventions.

Etant donné la situation particulière de cet exercice, le Conseil d'administration a décidé de surseoir, pour quelque temps, à ces augmentations. Nous rappelons que les dernières augmentations pratiquées l'ont été le 1^{er} janvier 1983 pour les immeubles sous contrôle des pouvoirs publics, et le 1^{er} janvier 1982 pour nos autres immeubles.

Bilan

Le total de notre bilan atteint, cette année, Fr. 137 907 963.05, soit une augmentation de Fr. 3 846 131.80 par rapport à l'exercice

précédent. Cette dernière provient principalement des investissements effectués pour la construction du nouveau garage à Vieusseux et des aménagements extérieurs.

A l'actif, les modifications essentielles apparaissent dans les postes débiteurs et immeubles nouveau Vieusseux.

Le poste des comptes courants divers de Fr. 1 479 964.85 est constitué presque essentiellement par les montants dus par l'Etat de Genève au titre des subventions. Il faut rappeler que le règlement de celles-ci ne coïncide pas avec la date de bouclage de notre exercice, d'où cette somme importante qui nous est due.

Quant au poste immeubles nouveaux Vieusseux, son accroissement provient, comme indiqué plus haut, de la construction du nouveau garage.

Le poste des travaux à amortir a pu être ramené de Fr. 464 000.— à Fr. 341 000.— en utilisant, principalement, l'affectation effectuée l'année précédente au compte de provisions pour entretien, transformations et aménagements divers.

Au passif, la modification essentielle apparaît pour les comptes des hypothèques et crédits

de construction. On remarquera que ce dernier poste a fortement diminué étant donné qu'une partie de ces crédits sont maintenant consolidés.

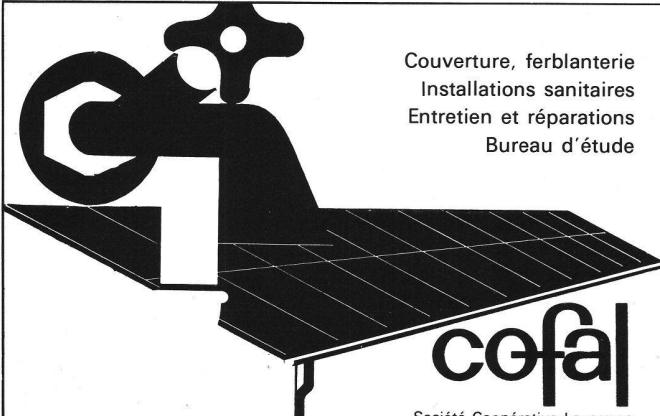
Comme à l'ordinaire, les postes très importants d'actif et de passif transitoires, le premier atteignant Fr. 2 408 814.95 et le second Fr. 3 631 147.40, sont essentiellement composés du compte de chauffage qui se termine le 30 avril de chaque année, mais se liquide seulement au début de l'exercice suivant et des intérêts hypothécaires courus mais non réglés à la date du 30 avril.

Notons encore que le montant total porté au bilan pour nos immeubles s'élève, en chiffre rond, à Fr. 126 000 000.— alors qu'ils sont assurés pour une somme, arrondie, de Fr. 188 000 000.—. On constate donc, sans tenir compte des terrains, qu'il y a là une réserve latente importante.

Pour le Conseil d'administration:

Le président: Claude Empeyta.

Le secrétaire: René Gay.



Couverture, ferblanterie
Installations sanitaires
Entretien et réparations
Bureau d'étude

cofal

Société Coopérative Lausanne
1003 Lausanne, rue Saint-Martin 20, tél. (021) 20 64 01

Ebénisterie - Bâtiments - Transformations

**Menuiserie
Ducommun
Gérald**

Maitrise fédérale

Téléphone (021) 37 25 53

Ch. du Grandchamp 6
1018 Lausanne



COOPÉRATIVE DU BATIMENT

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Maçonnerie Peinture Menuiserie Agencement
Travaux publics

1400 YVERDON-LES-BAINS
Tél. (024) 21 56 56

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