

Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2019 - 2020



schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2019 - 2020

SOMMAIRE

BILLET DU PRÉSIDENT	2
MESSAGE DE LA DIRECTION	4
LA SCHG EN BREF	6
Portrait	6
Typologies des logements	7
Liste des immeubles	8
Plan de situation	9
Gouvernance	10
Organigramme	11
Équipes	12
VIE DANS LES CITÉS	18
ACTIVITÉS	22
Travaux et Projets	
Constructions en cours	23
Entretien des immeubles	27
Perspectives	28
Gérance et Administration	
Décomptes de chauffage	30
Contentieux	30
Location	31
RAPPORT FINANCIER	33
Bilan	34
Compte d'exploitation	35
Bilans comparés	36
Comptes d'exploitation comparés	38
Flux de fonds	40
Annexe aux comptes	42
Rapport de l'organe de révision	47

BILLET DU PRÉSIDENT

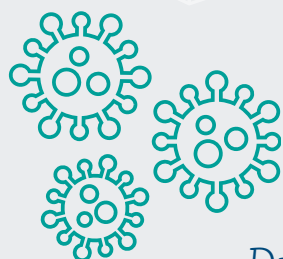
Chères et Chers sociétaires,
Chères et Chers ami-e-s de la Société
Coopérative d'Habitation de Genève,

Cette entrée dans un nouveau siècle de notre histoire restera gravée dans nos mémoires. Il nous aura juste été accordé le temps de clore l'année des festivités du 100^e, avant de nous trouver plongés dans la période complexe de la récente crise sanitaire.

Je remercie ici mes collègues, ainsi que toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs qui ont tenu la barre ces derniers mois en œuvrant avec professionnalisme, sérénité et engagement. C'est aussi à vous, sociétaires et ami-e-s de la SCHG, que je souhaite adresser mes remerciements pour votre esprit d'entraide et vos attentions multiples aux uns et aux autres. Mes pensées sincères vont aussi à celles et ceux qui ont peut-être perdu un être cher ou qui ont dû faire face à des situations difficiles, dans les conditions d'éloignement que nous connaissons.

Durant la crise liée au Covid-19, la SCHG s'est rapidement organisée, qu'il s'agisse des concierges, jardiniers, lingères, surveillants ou encore des membres du personnel administratif, pour continuer à fournir des prestations de premier ordre à ses sociétaires.

Dans ces circonstances, la mise en place de moyens informatiques efficaces aura permis de poursuivre le travail depuis la maison, et l'aménagement des horaires, de concilier vie professionnelle et vie familiale, dans le respect des règles sanitaires. Rétrospectivement, on peut affirmer que l'exercice est réussi.



« Durant la crise liée au Covid-19, la SCHG s'est rapidement organisée pour continuer à fournir des prestations de premier ordre à ses sociétaires. »

Je profite de cette parole donnée pour vous informer du départ de M. Jean-Pierre Chappuis, après quelque 20 années de service en qualité de directeur de la SCHG puis, plus spécifiquement, de directeur de la Promotion immobilière. Je souhaite ici, au nom des Instances, saluer son engagement et le remercier pour l'enthousiasme dont il a fait preuve à l'égard de la Coopérative. Son travail aura permis de renforcer significativement et durablement la position de la SCHG dans le secteur du logement à caractère social.

La SCHG poursuit toutefois sa route et devra encore mener d'importants projets ces prochaines années. Nous avons, pour ce faire, confié leur conduite à Mme Louisa Gueddimi, jusqu'à lors bras droit de M. Chappuis.

Paradoxalement, la crise sanitaire que nous avons traversée (et qui, dans une moindre mesure est toujours présente), et l'éloignement social qui en a découlé ont fait naître de nombreuses et merveilleuses initiatives citoyennes. Cette période a permis à certains de tisser des liens et aux autres de les resserrer. Nous avons aussi pris le temps d'échanger, de rendre de menus ou de grands services, de prêter attention à nos voisins; c'est l'essence même d'une coopérative, de notre Coopérative. Veillons à préserver cette flamme qui doit continuer de nous éclairer.

Genève, le 8 mai 2020



Jean-Marc Siegrist
Président



« Paradoxalement, la crise sanitaire que nous avons traversée (et qui, dans une moindre mesure est toujours présente), et l'éloignement social qui en a découlé ont fait naître de nombreuses et merveilleuses initiatives citoyennes. »

MESSAGE DE LA DIRECTION

Après avoir fêté « en famille » et dans la bonne humeur, les cent ans de notre Coopérative en juin 2019, la marche en avant de la SCHG s'est poursuivie. Au programme : le projet Papillon, avec le chantier du bâtiment A et la prochaine mise en route du bâtiment F, l'opération Vernets où nous sommes associés à différents acteurs pour réaliser près de 1'355 logements sur les terrains de l'État, et la création d'habitations pour revenus modestes dans le quartier de La Forêt, à deux pas de Cité Vieusseux.

Mais c'était sans compter la surprise du chef. En effet, l'exercice qui aurait dû nous permettre de démarrer de nombreux projets s'est soudainement vu paralysé par la crise provoquée par le Covid-19. Résultat : certaines autorisations de construire que nous attendions avec impatience sont demeurées en suspens. De la même manière, chantiers et grands travaux d'entretien ont dû être arrêtés afin de respecter la santé et la sécurité de tous. Dans ce cadre, les efforts consentis par les uns et les autres doivent ici être soulignés. Nous souhaitons remercier chaleureusement non seulement les sociétaires, mais aussi les collaboratrices et les collaborateurs pour leur engagement puisque, malgré les conditions difficiles, l'équipe a continué à travailler d'arrache-pied pour faire avancer les dossiers. Nous saluons également l'ensemble de nos partenaires et les entreprises actives sur le terrain qui ont parfaitement compris les enjeux de la situation et qui ont joué le jeu en faisant montre d'une profonde compréhension et d'une belle solidarité.

« Si la crise sanitaire occasionne inévitablement certains retards dans le développement de nos projets, rassurons-nous, elle ne vient aucunement entamer la solidité de notre Coopérative. »

Si la crise sanitaire occasionne inévitablement certains retards dans le développement de nos projets, rassurons-nous, elle ne vient aucunement entamer la solidité de notre Coopérative. En effet, bien armés financièrement, nous devrions passer cette période en limitant au maximum l'impact induit par l'arrêt forcé de nos activités.

Ces quelques semaines passées en confinement se seront en tout cas révélées riches en enseignements puisque de nombreuses personnes se sont distinguées par leur proactivité, leur *leadership* et leur esprit d'initiative (sociétaires et tous collaborateurs confondus). Cette période nous aura également permis de voir se développer d'importants élans de solidarité. Une dynamique positive qui vient nous démontrer une fois de plus que l'esprit sociétaire a de beaux jours devant lui. Inspirons-nous de ces moments où l'échange et le partage ont retrouvé du sens et prolongeons-les à travers le temps pour qu'ils ne soient pas juste une parenthèse dans nos vies très occupées, mais un réflexe qu'il est sain d'entretenir avec son voisinage.

C'est en tout cas le souhait de la direction qui poursuit son évolution dans ce sens, avec la volonté d'aller vers une structure plus transparente et plus horizontale pour permettre à chacune et à chacun de s'exprimer et de porter notre Coopérative en mettant du cœur dans ses responsabilités.



Jean Charles Dumonthay
Secrétaire général



José Aubareda
Directeur
Service Gérance
& Administration



« Ces quelques semaines passées en confinement se seront révélées riches en enseignements puisque nous aurons pu voir se distinguer de nombreuses personnes par leur proactivité, leur leadership et leur esprit d'initiative. »

LA SCHG EN BREF

Portrait

Fondée en 1919, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) est une coopérative d'habitation qui a pour but de mettre à la disposition de ses sociétaires et de leurs familles, des logements à des conditions favorables ainsi que des surfaces d'activités.

Société sans but lucratif dont le siège est à Genève, la SCHG assume, au nom de ses sociétaires et en lien avec son Conseil d'administration et sa direction, la gestion courante de près de 2'000 logements répartis dans plus de 80 immeubles. Animée par une équipe professionnelle et motivée, la SCHG assure ainsi le maintien, la mise en valeur et le développement de son parc immobilier.



Typologies des logements

NOMBRE DE PIÈCES	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	7	Total
*Ch. de l'Essor 2, 4 et 1 à 31								18				18
*Ch. des Sports 1 à 11								6				6
Cité Villars 2 à 32				36	36	12	12					96
Cité Villars 34 à 60				45		36	6	6				93
Cité Franchises 38 à 52				9		27	6	6				48
Rue Camille-Martin 1 à 17		24		24		56		48	8	8	8	176
Ch. des Sports 2 à 16				32		72		48		16		168
Cité Vieusseux 1 à 7			23	31		38		31		8		131
Cité Vieusseux 2 et 4			8	8		16		24				56
Cité Vieusseux 6			16	16		8						40
Cité Vieusseux 11 à 21		2	2	36		50		66		1		157
Cité Vieusseux 16 et 18				45		60		45				150
Cité Vieusseux 12		11	1	6	1	30		20				69
Prom. Jean-Treina 1 à 14		12		38		71		48		4		173
Rue Camille-Martin 23 à 31	1	1		4		29		8				43
Av. Ernest-Pictet 31 et 33				1		13		12				26
Rue de Bandol 3 à 9bis				3		7		27		10		47
Ch. Victor-Duret 42 à 46						9		11		2		22
Rue Sonnex 13				4		4		15		2		25
Rue de La-Tambourine 25 à 29			2	6		29		3		6		46
Rue Sonnex 30 et 32		5		3		10		19		9		46
Rue Édouard-Rod 4a, 4b et 4c				7		19		16				42
Ch. des Sports 74 à 80				40 ^a		36 ^b		20 ^c				96
Av. de Joli-Mont 7 à 11		7		21		21		14				63
Cité Vieusseux 23 à 27	5	5		8		29		16				63
TOTAUX	6	67	52	423	37	682	24	527	8	66	8	1'900

* Villas Cité-Jardins d'Aire

^a dont 4 appartements LMI (3 + 1 pièce)

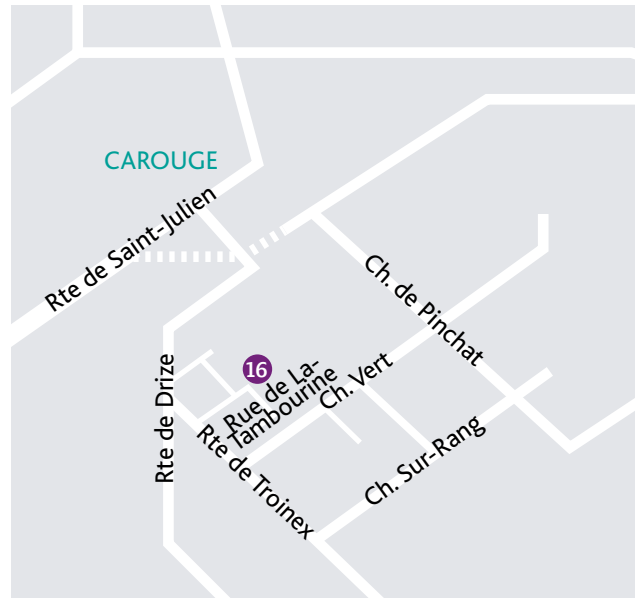
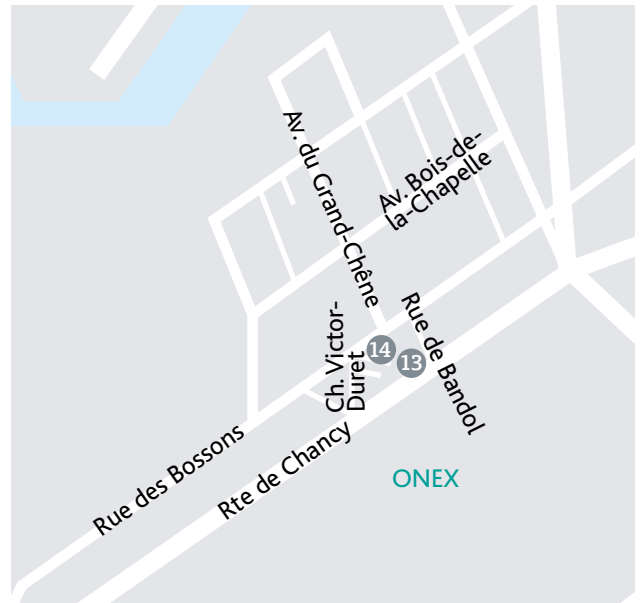
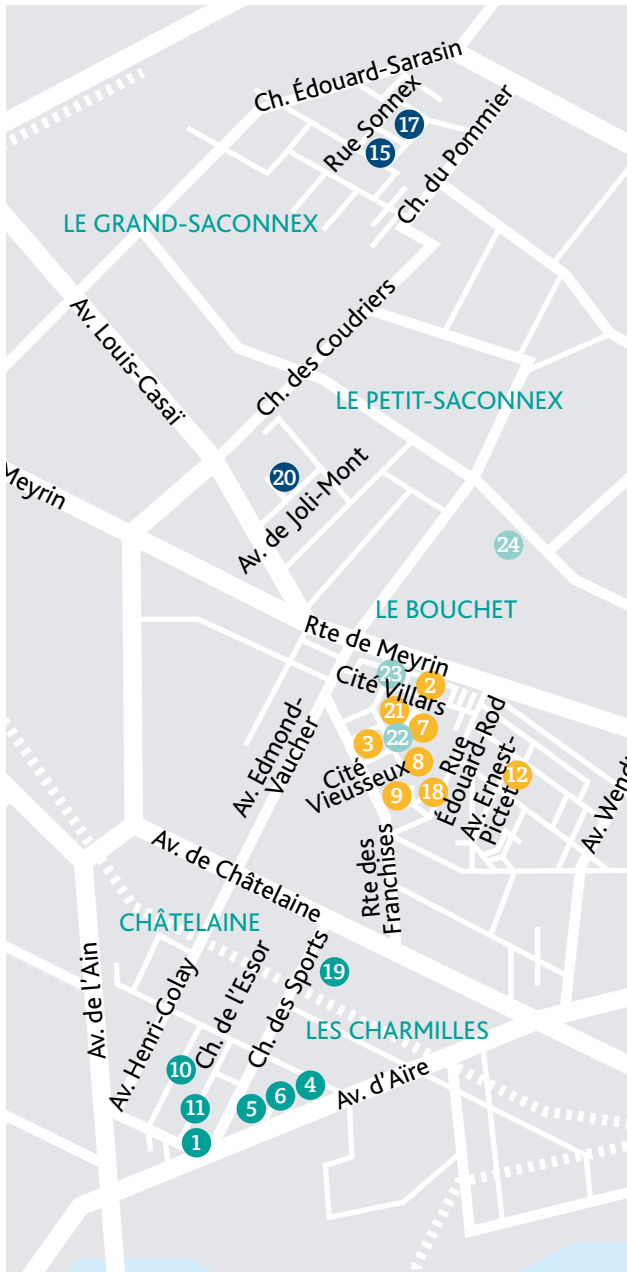
^b dont 16 appartements LMI (4 + 1 pièce)

^c dont 4 appartements LMI (5 + 1 pièce)

Liste des immeubles

ANNÉES DE CONSTRUCTION	LIEU	NOMBRE D'APPARTEMENTS	NOMBRE DE PIÈCES	PRIX ACTUEL DE LOCATION (MOYENNE ANNUELLE PAR PIÈCE)	SECTEUR (LIBRE/SUBVENTIONNÉ)	NOMBRE D'ARCADES ET SALLES AU REZ	TOTAL DES M ² ARCADES ET SALLES AU REZ	NOMBRE DE DÉPÔTS	TOTAL DES M ² DÉPÔTS	PARKINGS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS
1	1920-1927 Cité-Jardins d'Aire	24	114	4'415	libre					
2	1947-1950 Cité Villars 2 à 60	189	672	1'557	libre	1	45	7	140	104
3	1949 Cité Franchises 38 à 52	48	192	1'478	libre	1	61	4	75	11
4	1961 Camille-Martin 1 à 17	176	732	2'281	libre	10	815	29	457	85
5	1965 Sports 2 à 16	168	720	2'276	libre	8	787	23	658	128
6	1966 Centre Coop Aire				libre	1	1'055	4	322	15
7	1968-1974 Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6, 11 à 21	384	1'506	2'254	libre	19	2'660	16	616	305
8	1978 Cité Vieusseux 9, 16 et 18	150	600	2'886	libre	11	3'348	17	1'520	417
9	1990 Cité Vieusseux 12	69	266	3'132	libre	2	204	2	15	30
10	1992 Sports-Essor	68	265	3'619	libre	0	0	9	84	83
11	1995 Sports-Essor	148	593	4'124	libre	0	0	38	539	186
12	1999 Ernest-Pictet 31 et 33	26	115	3'813	HM	1	132	1	42	30
13	1999 Bandol 3 à 9bis	47	233	3'656	HM	0	0	0	0	47
14	2001 Victor-Duret 42 à 46	22	103	4'034	HM	0	0	0	0	27
15	2004 Sonnex 13	25	115	4'817	HM	4	505	4	109	33
16	2006 La-Tambourine 25 à 29	46	190	4'397	HM	0	0	0	0	52
17	2010 Sonnex 30 et 32	46	208	4'468	HM	0	0	0	0	46
18	2012 Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	42	177	3'797	LUP/HM	0	0	0	0	32
19	2015 Sports 74 à 80 – Parc Hentsch	96 LMI	364 24	4'348 4'485	LUP/HM	1	40	8	230	116
20	2015 Joli-Mont 7 à 11	63	231	4'571	LUP/HM	0	0	0	0	61
21	2017 Cité Vieusseux 23 à 27	63	237.5	4'422	ZD LOC	2	822.1	0	0	57
TOTAL ACTUEL EN EXPLOITATION		1'900	7'657.5	3'018		61	9'652	162	4'807	1'865

Plan de situation



Projets en cours

- 22 Bâtiment A: 34-36, Cité Franchises
- 23 Bâtiment F: Chemin Villars 2 à 8
- 24 La Forêt: Square Aimée-Rapin 2 à 8

Gouvernance

CONSEIL D'ADMINISTRATION

La pandémie du Covid-19 a nécessité l'annulation de la réunion du Conseil d'administration du mois de mars 2020, portant à 4 le nombre de séances pour cet exercice. D'autres rencontres ont été organisées avec des délégations d'administrateurs pour traiter de dossiers spécifiques.

Jean-Marc Siegrist a été réélu au poste de Président et Juan Boada à celui de Vice-président.

Du 1^{er} novembre 2019 au 28 octobre 2020, le Conseil d'administration était composé de 20 personnes.

Nommés ou réélus en :

2017

- Patrick Uebelhart
- Rémy Pagani
*Conseiller administratif,
délégué de la Ville de Genève*
- Isabelle Pergoud
- Jean-Marc Siegrist
Président
- Claudia Sironi

2018

- Juan Boada
Vice-président
- Karin Chervaz
- Aldo Commisso
- Andrée Crestani
- Bernard Degaudenzi
- Jean Charles Dumonthay
- Jean Erhardt
- David Hiler
- Albert Knechtli
- Agostino Martinoli

Karin Chervaz, administratrice, représentant l'immeuble du chemin des Sports 74 à 80 ainsi qu'Aldo Commisso ont quitté le Conseil d'administration au 30 juin 2019. Nous les remercions encore vivement pour leur active participation. Les trois nouveaux candidats élus l'ont été à l'unanimité, par acclamation, lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019.

2019

- Bruno Dos Santos
(depuis le 28.10.2019)
- Jean-Pascal Emery
- Roland Fankhauser
- Serge Harder
- Benjamin Lavizzari
(depuis le 28.10.2019)
- Patrick Riser
- Nicole Valiquer-Grecuccio
(depuis le 28.10.2019)
- André Vez

COMITÉ DE DIRECTION

À l'image du Conseil d'administration, le Comité de direction a également été impacté en fin d'exercice par la pandémie du Covid-19. Par conséquent, seules 10 séances ont eu lieu contre les 12 initialement prévues. Le Comité de direction a cependant été informé de façon circonstanciée par téléphone ou visio-conférence des affaires de la Coopérative. Ses membres ont été reconduits dans leur ensemble pour l'exercice 2019-2020.

- Jean-Marc Siegrist
Président
- Juan Boada
Vice-président
- Bernard Degaudenzi
- Albert Knechtli
- Agostino Martinoli
- Isabelle Pergoud
- Patrick Uebelhart
- Benjamin Lavizzari
Auditeur

Jean Charles Dumonthay a démissionné de sa fonction d'Administrateur en faveur de sa nouvelle fonction de Secrétaire général de la SCHG à plein temps depuis le 1^{er} janvier 2020.

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

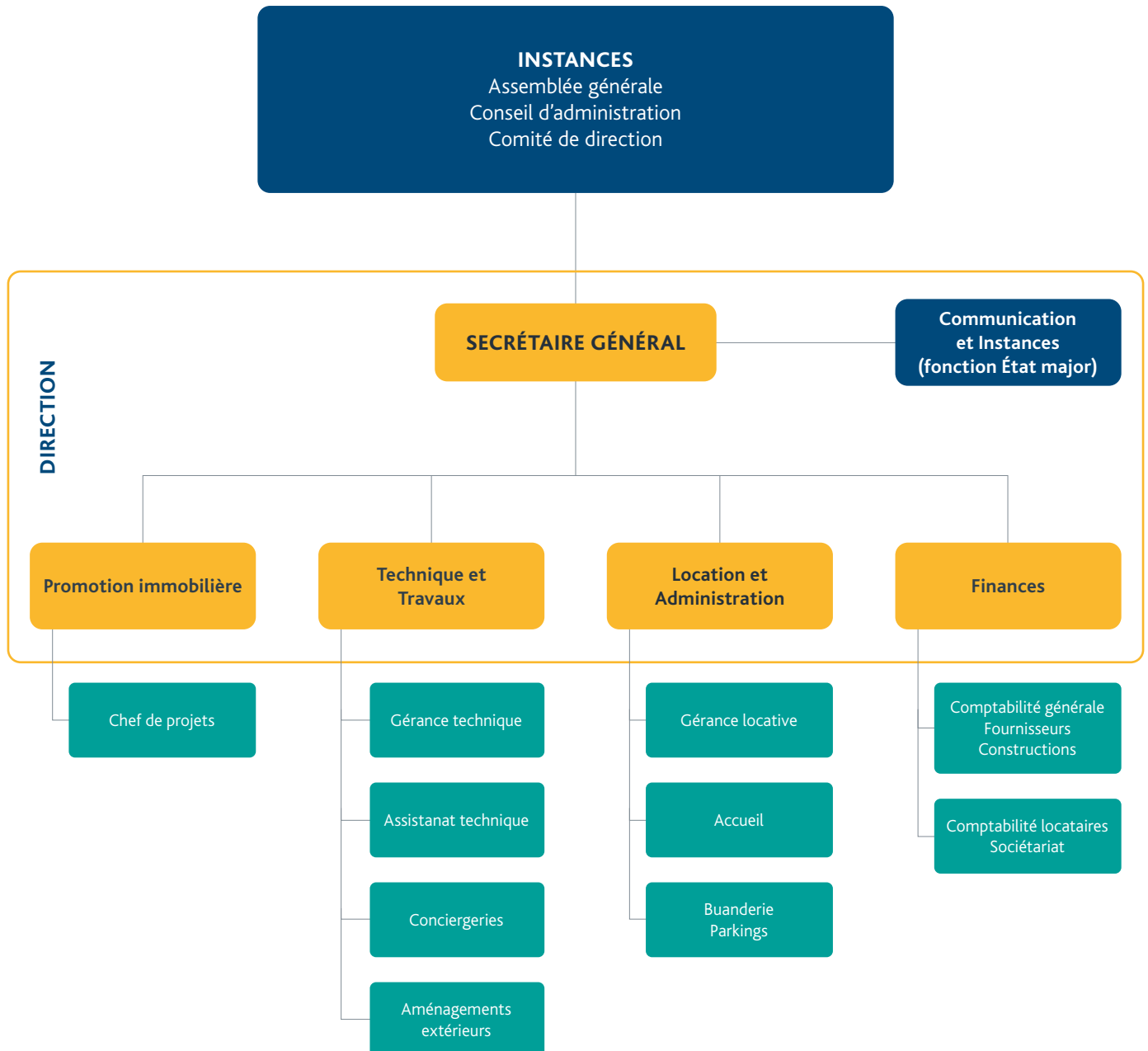
La Commission d'attribution des logements n'a pas été convoquée lors de l'exercice sous revue, puisqu'aucune mise en exploitation n'est intervenue. Le prochain exercice sera sans doute différent, avec la fin de la construction de l'immeuble A du projet Papillon de Vieusseux. Elle est composée de :

- Jean-Pascal Emery
- Claudia Sironi
- Isabelle Pergoud
- André Vez
- Roland Fankhauser
Membre suppléant

ORGANE DE RÉVISION

Le mandat de la Société Fiduciaire d'Expertise et de Révision a été reconduit sur décision de l'Assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2019.

Organigramme



Équipes



DIRECTION

- **Jean Charles Dumonthay**, Secrétaire général (*depuis le 01.01.2020*)
- **José Aubareda**, Directeur Gérance et Administration
- **Jean-Pierre Chappuis**, Directeur Promotion immobilière (*jusqu'au 30.09.2020*)
- **Frank Pilger**, Directeur adjoint, Responsable Service Technique et Travaux

- **Louisa Gueddimi**, Responsable Promotion immobilière (*depuis le 01.05.2020*), Fondée de pouvoir
- **Mario Freire**, Responsable Finances, Fondé de pouvoir
- **Carol Jornod**, Responsable Communication et Instances, Fondée de pouvoir



CHRISTIAN BARRAUD, IRÈNE BORLIDO, STÉPHANE BAUR, RAJA BOUZID, ERNESTO BORLIDO, LORENZO GIAFFREDA, CLAUDINE PERAY, JOSÉ AUBAREDA



JUAN CARLOS LORENZO-MARTINEZ, LAURA CORREIA, JOAO SOARES CORREIA ET BEATRIZ RODRIGUEZ



NATHALIE BECKEL, PIERRE CUENCA, SYLVAIN VULLILOUD ET SERGE MÜHLEMANN

**Testé et
approuvé!**

Les équipes ont testé le nouveau bâtiment A du projet Papillon avant sa mise en exploitation en février 2021.

Équipes

SERVICES GÉNÉRAUX

- **Boris Burgy**, Assistant Finances (sociétaires), Mandataire commercial
- **Leotrim Dervishaj**, Collaborateur Finances (locataires)
- **Behare Krasniqi**, Collaboratrice Finances (fournisseurs)
- **Georgine Nicastro**, Collaboratrice Finances (sociétaires)
- **Dominique Waegell**, Collaborateur Finances (décomptes chauffage et comptabilité générale)

- **Claudine Peray**, Assistante Direction Gérance et Administration, Responsable informatique, Mandataire commerciale
- **Nathalie Beckel**, Gérante location
- **Aline Gonzalez**, Gérante location
- **Corinne Piaget**, Gérante location
- **Inês Chaves**, Collaboratrice Réception (*depuis le 01.07.2019*)
- **Beatriz Rodriguez**, Gérante technique, Mandataire commercial
- **Gabriella Mettler**, Gérante technique
- **Florence Neuhäusler**, Collaboratrice Technique et Travaux

SERVICE TECHNIQUE

- **Raja Bouzid**, Lingère
- **Daniel Marti**, Jardinier responsable
- **Jérémie Petoud**, Jardinier
- **Sylvain Vullioud**, Surveillant parkings



INÊS CHAVES, MARIO FREIRE, ANTONIO DA SILVA ET CORINNE PIAGET



MIHAI CONSTANTIN PAPUC, LEOTRIM DERVISHAJ, DOMINIQUE WAEGELL, CIPRIANO MANEIO-RAMA ET CAROL JORNOD



BORIS BURGY, BEHARE KRASNIQI ET FLAVIO STEFANELLI

Équipes

CONCIERGES

- **Cipriano Maneiro-Rama**, Responsable Conciergeries
- **Nicolae Barbu**, Jean-Treina 1 à 5 et extérieurs, Camille-Martin 23 à 31 et extérieurs, extérieurs Sports-Essor
- **Christian Barraud**, Vieusseux 12
- **Stéphane Baur**, Sonnex 30 et 32
- **Yvo Bongo**, La-Tambourine 25 à 29
- **Ernesto Borlido**, Sports 74 à 80
- **Irène Borlido**, Sports 74 à 80
- **Fernando Correia**, Bandol 3 à 9bis, Victor-Duret 42 à 46
- **Laura Correia**, Jean-Treina 6 à 14 et extérieurs, extérieurs Sports-Essor
- **Pierre Cuenca**, Ernest-Pictet 31-33 et extérieurs, garages souterrains et bassin Vieusseux
- **Antonio Da Silva**, Sonnex 13
- **Maria Dos Santos-Fernandes**, Joli-Mont 7 à 11
- **Lorenzo Giaffreda**, Vieusseux 15 à 21 et boxes (sauf 1 à 7)
- **Juan-Carlos Lorenzo-Martinez**, Sports 2 à 16, extérieurs Coop Aïre
- **Serge Mühlemann**, Vieusseux 16 et 18, parkings extérieurs et places de jeux, parking Edouard-Rod
- **Mihai Constantin Papuc**, Vieusseux 1 à 7 et boxes
- **Jesus Antonio Rodriguez-Cruz**, Vieusseux 2 à 6, Vieusseux 11 et 13
- **Didier Schmitt**, Villars 2 à 60
- **Joao Soares Correia**, Camille-Martin 1 à 17 et garages, extérieurs Coop Aïre
- **Zulmira Soares de Oliveira**, Edouard-Rod 4a, 4b, 4c et places couvertes
- **Flavio Stefanelli**, Vieusseux 23 à 27, parking Edouard-Rod



FLORENCE NEUHÄUSLER, GABRIELLA METTLER, ZULMIRA SOARES DE OLIVEIRA ET JÉRÉMIE PETOUD



JESUS ANTONIO RODRIGUEZ-CRUZ, FRANK PILGER, LOUISA GUEDDIMI ET DIDIER SCHMITT



FERNANDO CORREIA, YVO BONGO, MARIA DOS SANTOS, NICOLAE BARBU, DANIEL MARTI ET JEAN CHARLES DUMONTHAY

VIE DANS LES CITÉS

Dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19, les mesures de sécurité édictées par les autorités cantonales et fédérales ont été mises en pratique très rapidement afin de préserver au mieux la santé et la quiétude de chacune et de chacun, sociétaire, collaborateur ou usager. Différentes actions illustrent cette volonté :

- Fermeture des bureaux, organisation du télétravail ;
- Déviation du standard téléphonique et mise en place d'un réseau de visio-conférence pour la poursuite d'activité ;
- Modification des horaires de travail des concierges pour assurer l'entretien des immeubles, des extérieurs et assurer la protection de tous ;
- Mise en place d'un service réduit à la buanderie de Vieusseux 1 pour permettre aux sociétaires de laver leur linge dans le respect des mesures strictes édictées par les autorités ;
- Observation de mesures particulières côté gérance à l'attention des sociétaires ;
- Affichage régulier des informations dans les allées et sur le site internet de la SCHG ;
- Appels téléphoniques et prises de nouvelles auprès des sociétaires isolés ou vulnérables ;
- Organisation de manifestations pour égayé les Cités, préserver le lien social et soutenir la culture genevoise.



Retour sur nos activités

Accueil des nouveaux sociétaires

La pénurie de logements, toujours présente sur le marché genevois, incite bon nombre de candidat·e·s à la recherche d'un appartement à loyer raisonnable, à se tourner vers la SCHG comme ils le feraient envers un bailleur ordinaire. Or, il apparaît de plus en plus nécessaire de se distinguer en qualité de coopérative afin de pouvoir défendre nos valeurs acquises durant plus d'un siècle d'existence. Ce constat a conduit les Instances à prendre des mesures parmi lesquelles figure le soin qu'elle souhaite réserver à l'accueil des nouveaux sociétaires. Ce moment important permettra de présenter la Coopérative et sa mission, de percevoir les attentes des nouvelles et nouveaux venu·e·s et de les informer de façon circonstanciée. L'objectif est également de les encourager à empoigner pleinement leur rôle de coopératrice et de coopérateur actifs dans la vie de la SCHG. Un premier brunch devait être organisé en mai 2020, mais il a dû être reporté du fait de la pandémie.

Nouvelle Charte sociétaires

Nous vous l'annonçons dans le précédent Rapport de gestion, la mise à jour de la Charte sociétaires était nécessaire, celle prévalant à ce jour n'étant plus adaptée. La nouvelle version a été revisitée et affiche clairement l'engagement de la SCHG envers les sociétaires. Elle exprime également le souhait que toutes et tous adhèrent à l'état d'esprit coopératif et solidaire pour un vivre ensemble respectueux et motivant. Lors de la signature du bail à loyer, la Charte sera présentée et fera partie du processus d'accueil.



Les contrats « Forces de quartier »



S'inspirant des contrats de quartier existant dans diverses communes du Canton de Genève, la SCHG a choisi de se doter d'un outil permettant de développer des projets issus de la volonté des sociétaires de renforcer le mieux-vivre ensemble, de valoriser les compétences des habitants (principaux concernés par la vie de leurs quartiers), de stimuler la coopération, de créer des échanges constructifs, de renforcer la qualité de la vie en facilitant l'intégration. « Forces de quartiers » est une démarche validée par les Instances de la SCHG afin que les sociétaires puissent proposer des projets qui, une fois approuvés, bénéficieront d'un soutien logistique et/ou financier et pourront être menés en coordination avec la SCHG.

Projet de bourse d'échanges sur le site internet

De nombreuses demandes ont été formulées en faveur de la création d'une plateforme pour l'échange de multiples services tels que des prêts de matériel, des dispenses de cours, la garde d'un chat, la promenade d'un chien ou l'arrosage de plantes pendant les vacances, pour ne citer que ces exemples. Un cahier des charges sera prochainement élaboré pour la mise en œuvre de cette nouvelle prestation à l'attention des sociétaires de la Coopérative, qu'ils pourront utiliser par le biais de leur espace privé sur le site internet de la SCHG.

Le Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises

Les dernières nouvelles promettent un démarrage de l'association au début de l'année 2021. Gageons que nous vivrons de jolis moments avec la nouvelle structure déjà annoncée dans notre précédent Rapport de gestion.

Le Festival Retrouv'été

C'est à la suite d'une demande de la Maison de quartier de Vieusseux, à laquelle a été associée celle d'un sociétaire producteur d'artistes de la région, qu'est née l'envie d'organiser un festival au sein de nos cités. Quelle meilleure occasion d'oublier la présence de la crise sanitaire ou des vacances qui ont peut-être dû être repoussées ou annulées. Nous avons invité les habitants à se retrouver au bas de leurs immeubles, en toute simplicité, sans artifices et en toute sécurité, pour découvrir de fantastiques chanteurs et comédiens locaux.

Projet de documentaire sur nos jeunes

Il a fallu de la persévérance pour organiser des rendez-vous avec les adolescents postés aux abords des immeubles de Jean-Treina et du chemin des Sports. Avec la collaboration de Stéphane Santini, réalisateur de nombreux films et documentaires, et l'aide des animateurs de la Maison de quartier de la Concorde, nous pensions les avoir convaincus de participer à un ambitieux projet de long métrage, avant que ne frappe la crise du Covid-19 qui a ralenti l'ouvrage. À la fin du mois de juin, les jeunes ont fait le choix de ne pas poursuivre l'aventure. Pourtant, cette réalisation aurait pu représenter une belle expérience pour ces jeunes sur lesquels ce témoignage promettait de porter un regard valorisant. Nous ne perdons toutefois pas espoir de les motiver avec une activité différente, toujours autour des valeurs de la SCHG.



FESTIVAL RETROUV'ÉTÉ - CIE MINE DE RIEN « SOIS BELLE ET TAIS-TOI »

Groupe « Mieux-vivre »

Sous la bienveillante présidence de Jean Erhardt, membre du Conseil d'administration de la SCHG, le Groupe Mieux-Vivre s'est réuni à trois reprises durant cet exercice, la dernière séance prévue fin mars n'ayant pu se tenir en raison des restrictions liées au Covid-19. En dépit des nombreuses réflexions et actions engagées par les partenaires du Groupe, le nombre et l'ampleur des incivilités n'ont cessé d'augmenter durant cet exercice.

Il convient néanmoins de saluer l'effort particulier consenti par les polices cantonale et municipale qui ont fortement augmenté leur présence sur les lieux sensibles afin de rétablir la tranquillité à laquelle peuvent légitimement prétendre nos sociétaires-locataires.

Il est surprenant d'observer que la plupart de ces troubles de l'ordre public sont le fait de bandes de jeunes gens, souvent mineurs, dont finalement seuls quelques-uns sont des enfants de sociétaires-locataires de notre Coopérative. De même, nous avons pu constater un durcissement de leur comportement, notamment à l'égard de notre mandataire, la société de sécurité GPA Guardian Protection SA, dont les véhicules de service ont été caillassés ou vandalisés et certains de leurs agents pris à partie.

Nonobstant les nombreuses difficultés rencontrées et en l'absence d'une solution concrète, les membres du Groupe Mieux-Vivre, composé de sociétaires-locataires, de collaborateurs de la SCHG, de membres de l'antenne sociale de proximité Saint-Jean/Servette et du service de la jeunesse de la Ville de Genève, des polices cantonales et municipales et enfin des représentants de GPA, n'ont cessé d'œuvrer dans le but de tenter de pacifier les périmètres concernés et de réduire, tant que faire se peut, les nuisances, essentiellement composées de tapage nocturne et de dommages à la propriété.

Relevons que les moyens dont dispose un propriétaire d'immeubles pour remédier efficacement à ces actions sont extrêmement limités. Il n'en demeure pas moins que la Coopérative agit par tous les moyens légaux disponibles pour dénoncer ces faits et demander que les auteurs de ces troubles soient sanctionnés.

Les circonstances ont voulu que les habitants de ces périmètres puissent profiter de quelques mois de quiétude, en raison des directives sanitaires imposées par la Confédération et le Canton, qui ne permettaient plus à ces jeunes perturbateurs de se réunir en bande.

Soyez assurés que nos efforts se poursuivront.

Ressources humaines

Nos collègues concierges ont reçu le renfort de Nicolae Barbu, engagé pour les immeubles de promenade Jean-Treina 1 à 5 et rue Camille-Martin 23 à 31, en remplacement d'Armino Pires, parti le 15 juin 2019. Par ailleurs, le service Finances dédié aux locataires s'est étoffé d'un nouveau collaborateur en la personne de Leotrim Dervishaj, engagé dans la deuxième quinzaine du mois d'octobre 2019. Enfin, Sylvain Vullioud, surveillant de nos parkings depuis 16 ans, quittera son poste dans le courant de l'été 2020 et confiera son carnet de contraventions à une société de surveillance spécialement mandatée. Nous souhaitons la bienvenue à nos nouveaux collaborateurs et adressons nos sincères remerciements à nos deux collègues sortants. Nous formulons nos meilleurs vœux pour leur futur.

Un changement important est intervenu au niveau de la Direction avec le départ de Jean-Pierre Chappuis. Dès les années 2000 et jusqu'en 2016, sous la présidence d'Albert Knechtli, son activité aura permis à la SCHG de croître de manière importante pour devenir l'une des coopératives d'habitation les plus actives de Suisse. Successivement Directeur de la Société puis Directeur de la Promotion immobilière, ce grand travailleur, soucieux des détails et de la qualité esthétique, aura largement contribué à la réalisation d'immeubles qui en sont les témoins, notamment celui de Joli-Mont avec sa façade déstructurée, celui du chemin des Sports avec ses croix de St-André et, plus récemment, celui de Vieusseux 23 à 27 avec ses balcons élancés. Avec le temps toutefois, sa vision s'est éloignée des changements souhaités par les Instances. En raison de son départ, la gestion des activités de promotion immobilière est désormais assurée par Louisa Gueddimi qui était jusqu'alors responsable de projets au sein de son équipe.

ACTIVITÉS

Travaux et Projets

Certaines réalisations restent encore subordonnées à la délivrance de permis de construire et accuseront d'inévitables retards suite à la crise du Covid-19.

Néanmoins, la SCHG poursuit l'avancement de ses projets. Planifications des chantiers, affinages des concepts et des typologies, les équipes ont maintenu leurs efforts tout au long de l'année malgré les obstacles rencontrés.



Constructions en cours



« À l'heure actuelle, il est impossible de déterminer quel sera l'impact de l'arrêt du chantier sur le planning global du bâtiment A. Responsable et solidaire, la SCHG ne met en tout cas pas de pression sur les entreprises dans la perspective de rattraper les retards accumulés. »

Constructions en cours (suite)



CHANTIER DU BÂTIMENT A

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

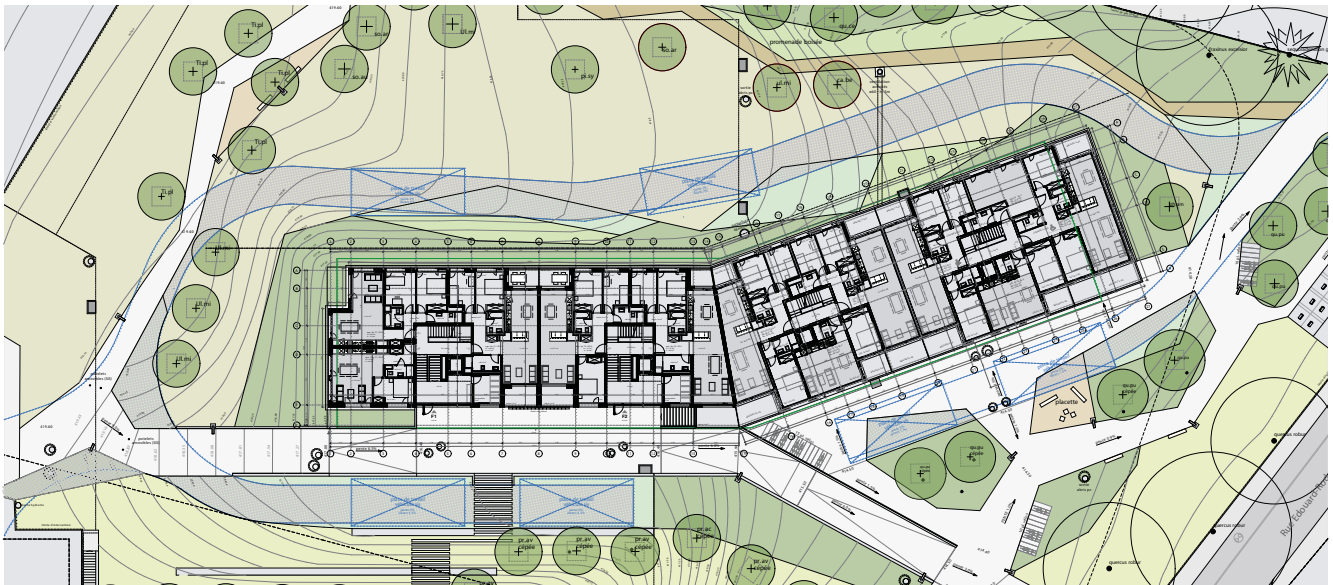
Projet Papillon - Bâtiment A

Cité Franchises 34 et 36

À la fin de l'été 2017 ont commencé les premiers travaux en lien avec les bâtiments A et G. Depuis, l'environnement le long de la route des Franchises a été complètement métamorphosé. En octobre 2019, un « bouquet de chantier » a été organisé pour célébrer toutes celles et ceux qui avaient apporté leur pierre à l'édifice durant la phase de gros-œuvre. De jour en jour, les façades largement vitrées, aux lignes épurées, se sont révélées. Puis c'est à l'intérieur du bâtiment que tous les corps de métiers du second-œuvre se sont activés. Tout est dans le détail ; le bureau Giorgis Rodriguez Architectes Sàrl a eu à cœur de ne rien laisser au hasard, mettant en exergue la qualité avant tout. Ainsi, le bois, en l'occurrence le chêne, s'associe avec élégance et modernité dans un choix de couleurs et de matériaux mesuré et juste, tant à l'intérieur des logements que dans les communs.

Mais cette dynamique a malheureusement été perturbée dans son élan par la pandémie du Covid-19. Ainsi, le 18 mars, dans ce contexte sanitaire sans précédent, la SCHG et la Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI) décidaient l'arrêt immédiat du chantier afin de préserver la santé des divers intervenants qui ont appuyé cette mesure. Eu égard aux prescriptions émanant de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), les entreprises ont été autorisées à reprendre les travaux dès la fin du mois de mars, à condition de respecter les mesures sanitaires réglementaires. Complexes et difficiles à mettre en œuvre, les directives drastiques imposées par les autorités ont poussé la plupart des acteurs du bâtiment à renoncer à une reprise anticipée, préférant un retour sur le chantier par étapes dès fin avril, comme l'ensemble des secteurs économiques.

À l'heure actuelle, il est impossible de déterminer quel sera l'impact de l'arrêt du chantier sur le planning global du bâtiment A. Responsable et solidaire, la SCHG ne met pas de pression sur les entreprises dans la perspective de rattraper les retards accumulés. Ainsi, la mise en exploitation de l'ouvrage, initialement prévue pour fin 2020, sera vraisemblablement reportée à début 2021.



CITÉ VILLARS 2 À 8 (BÂTIMENT F) : FUTURS AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Projet Papillon - Bâtiment F Cité Villars 2 à 8

L'autorisation de construire pour la réalisation du bâtiment F, autre étape phare du grand projet de renouvellement du quartier Vieusseux-Villars-Franchises, n'a pas encore été délivrée. Initialement prévue pour fin 2019, de nombreux documents complémentaires ont été sollicités au travers des préavis émanant notamment de l'Office de l'Urbanisme (OU) et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Le bureau ris + partenaires architectes SA et les mandataires spécialisés demeurent toutefois à pied d'œuvre pour pouvoir entrer en action dès réception de l'autorisation tant attendue. Le planning prévisionnel de mise en route du chantier pourra progressivement se mettre en place, avec comme étape initiale les futures démolitions des bâtiments de Cité Villars 2 à 24.

Au niveau du projet lui-même, les typologies des 115 appartements ont été confirmées sur le plan technique, promettant un cadre de vie des plus agréables. Les architectes ont accueilli avec enthousiasme notre souhait d'insuffler une identité particulière à ce bâtiment, vitrine de notre quartier depuis la route de Meyrin. Il promet de se démarquer tout en élégance mais toujours dans l'esprit d'une harmonie d'ensemble. L'intégration paysagère saura à coup sûr remporter l'adhésion de toutes et tous, avec notamment la mise en valeur des fronts boisés longeant une « piste finlandaise », soit composée de copeaux de bois. Alors, encore un peu de patience...

Aménagements extérieurs aux abords des bâtiments A et G

En raison de la mise en exploitation prochaine du bâtiment G, les travaux des aménagements extérieurs aux abords des immeubles de la FLPAI avaient été privilégiés pour permettre l'entrée des locataires dans les meilleures conditions. Ils accuseront également un retard en raison de la crise du Covid-19. Durant la période de confinement, les bureaux de paysagistes, Gilbert Henchoz et pleineterre Sàrl ont profité de ce temps suspendu pour affiner leurs concepts et étoffer la palette végétale. Mouvements de terre, installation d'une fontaine élégante et ludique, plantations foisonnantes, les aspects bruts du chantier cèderont progressivement la place à des cheminements dessinés au travers d'aménagements verdoyants parsemés de floraisons flamboyantes, pensés pour inviter à la contemplation. Cet environnement sera enfin rendu aux piétons et autres promeneurs, les voitures étant in fine cantonnées au futur parking public pour visiteurs, accessible depuis la route des Franchises.

Constructions en cours (suite)

CASERNE DES VERNETS

Quai Vernets - Ilots A et B

Bâtir, on le sait, prend du temps, et l'exercice sous revue est venu confirmer une fois de plus ce vieil adage. Un adage d'autant plus vrai que la crise sanitaire s'est invitée cette année au programme, ajoutant aux lenteurs administratives la suspension de certaines activités de la part des autorités compétentes, notamment celle de délivrer des permis de construire pendant toute la durée de la période de confinement.

Une chose reste sûre, les divers opérateurs en charge des projets de construction ont profité de cette accalmie pour s'assurer d'être prêts à programmer l'ouverture des chantiers dès la délivrance des autorisations de construire. C'est le cas pour le projet de la Caserne des Vernets qui va marquer à n'en pas douter une étape importante dans la transformation à plus large échelle de l'ensemble de la zone Praille-Acacias-Vernets, l'un des plus grands chantiers d'urbanisation du Canton. Si l'instruction des autorisations de construire a été quelque peu retardée par la crise sanitaire du Covid-19, la décision tant attendue a finalement été délivrée le 12 juin. Rappelons que la SCHG a le privilège de construire quelques 180 logements en droit de superficie sur un terrain de l'État, répartis sur deux îlots, dans cette situation exceptionnelle au cœur de Genève.

LA FORÊT

Square Aimée-Rapin 2 à 8 - Bâtiment B1

Au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par l'État, la SCHG bâtira un immeuble de 106 logements sur le périmètre du quartier de la Forêt. Le chantier a été ouvert en février 2020 et les travaux de terrassement de la première étape de l'opération ont ainsi été initiés. Le bâtiment de la SCHG, quant à lui, sortira de terre début 2021. Les premiers locataires devraient pouvoir s'installer dès l'automne 2023. En attendant, le planning de chantier suit son cours.



LA FORÊT: TRAVAUX DE TERRASSEMENT EN COURS



QUAI VERNETS: VUE D'ENSEMBLE DE NUIT

Entretien des immeubles



MONTAGE DE LA COUVERTURE PROVISOIRE DU CHANTIER DE RÉFECTION DES DALLES

« La SCHG a identifié toute une série de grands travaux à réaliser dans les 10 ans à venir. Elle a établi, dans ce cadre, une planification détaillée faisant du changement des systèmes d'ascenseurs installés dans les immeubles datant des années 60 une priorité. »

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

Esplanade de Cité Vieusseux 9

Découvert il y a près de trois ans, le phénomène de carbonatation dont souffre l'armature de l'Esplanade de Cité Vieusseux continue d'être traité par étapes. Dans ce cadre, la SCHG a pris la décision de poursuivre les investigations et de renforcer les endroits les plus fragilisés de la structure, soit en traitant les dalles légèrement touchées, soit en les remplaçant lorsqu'elles sont plus profondément altérées. Des zones spécifiques ont ainsi été étayées provisoirement pour assurer le passage de camions de 16 tonnes et surtout, garantir au service du feu des conditions de sécurité optimales en cas d'intervention. En plus des zones étayées, d'autres parties de la structure vont faire l'objet, à moyen terme, d'une réfection d'envergure. Un projet qui va toucher en priorité la toiture des locaux (atelier de bijouterie) actuellement occupés par l'École d'arts appliqués et par le Service des loisirs éducatifs qui assure la location de matériel de ski aux écoles du Canton. Les travaux débiteront par le haut de l'Esplanade et traiteront d'abord les dalles allant de Vieusseux 1 à 7 côté Jura. À noter qu'à la fin de cet exercice, tout était prêt pour entamer la réfection de l'étanchéité.

Perspectives

GRANDS TRAVAUX 2019-2029

Systèmes d'ascenseurs

Suite à la décision des autorités cantonales de changer le régime fiscal des provisions destinées à l'entretien des immeubles, la SCHG a identifié toute une série de grands travaux à réaliser dans les 10 ans à venir. Elle a établi, dans ce cadre, une planification détaillée faisant du changement des systèmes d'ascenseurs installés dans les immeubles datant des années 60 une priorité. Au cours du présent exercice, les premiers bâtiments de la Coopérative à bénéficier de cette grande réfection sont Victor-Duret 42 à 46 et Bandol 3 à 9. Le chantier de Bandol 3 interviendra après le 30 avril 2020, date de clôture de nos comptes. Prochaines adresses sur la liste: Vieuxseux 11 et 21. Les études et adjudications ayant déjà été effectuées, les travaux se dérouleront sur l'exercice 2020 et s'achèveront avant la fin de l'année. La réfection des systèmes d'ascenseurs se poursuivra ensuite pour les autres immeubles de Vieuxseux concernés par cette mesure, à un rythme de deux à trois par année. À noter que pour Camille-Martin 1 à 17, les travaux seront planifiés dans un deuxième temps.

Compteurs d'énergie

Après des années de bons et loyaux services, les compteurs d'énergie d'ancienne génération (analogiques) de Tambourine 25 à 29 et de Sonnex 13 ont cédé leur place à des équipements modernes (numériques) en avril 2020. Ceux-ci permettront une meilleure lecture à distance et un support technique assuré.

Éclairage parkings

Également intégré à la liste des grands travaux, le projet de remplacement de l'ensemble des luminaires des parkings de la Cité Vieuxseux a débuté. Responsable et durable, le choix de la SCHG s'est bien sûr porté sur du matériel écologique. La Coopérative a ainsi privilégié la technologie LED et des équipements favorisant la basse consommation, réduisant notamment à 10% l'éclairage lorsqu'aucune présence n'est détectée et augmentant à 100% en cas de mouvement. Le retour sur investissement lié à l'économie d'énergie future a été calculé sur 2 ans. La mesure bénéficie par ailleurs d'une importante subvention de la part du programme Eco21.

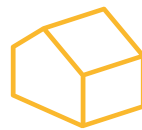
ENTRETIEN

Rénovation des façades de Vieuxseux 16-18

Après le remplacement complet du réseau de distribution d'eau sanitaire réalisé fin 2018, c'est au tour de l'enveloppe de Vieuxseux 16-18 de faire peau neuve. Cet immeuble énergivore bénéficiera d'une nouvelle isolation périphérique, de nouvelles fenêtres et de balcons transformés en jardins d'hiver. Toutes ces mesures permettront d'atteindre une labellisation « Minergie P rénovation ». Déposée le 16 septembre 2019, la demande d'autorisation de construire est toujours en instruction même si nous pouvons déjà compter sur un préavis favorable. Les travaux préparatoires débuteront probablement en automne 2020.

Sous-station de Vieuxseux 12

Comme les six autres sous-stations de Cité Vieuxseux (1, 7, 9, 13, 2 à 6 et 16-18), et toujours dans l'optique d'une meilleure gestion de l'énergie, la sous-station de Vieuxseux 12 sera également remplacée. L'étude, les appels d'offres et les adjudications ayant été effectuées pendant cet exercice, les travaux débuteront après la période de chauffage 2019 pour une durée d'environ deux mois.



« Quand les diverses autorisations de construire attendues seront délivrées, certains projets risquent de se développer rapidement. C'est le cas pour celui de la Caserne des Vernets. »

CONSTRUCTION

Le projet de la rue Édouard-Rod se développe

Au bénéfice d'un droit de superficie de l'État de Genève sur un secteur situé entre la rue Édouard-Rod et la rue Soubeyran, la SCHG et la primo-coopérative Archipel ont mis en place une collaboration pour la réalisation d'une quarantaine de logement. Au fil des nouvelles constructions qui sont sorties de terre ces dernières années, ce secteur du Plan Localisé de Quartier n° 29'713 amorce une urbanisation dans la continuité du bâti alentour. Les coopératives d'habitations, très représentées dans ce quartier, constituent un gage de qualité de vie que la SCHG a à cœur d'essaimer. Avec ses partenaires constructeurs, le bâtiment A, qui longe la rue Édouard-Rod, commence à prendre forme sur les plans de nos architectes respectifs en phase d'avant-projets; une attention particulière est portée au vocabulaire de façades. Notre mandataire principal, le bureau BCR Architectes, lauréat du Mandat d'Étude Parallèle organisé en 2018, met tout en œuvre pour proposer une approche de nature à satisfaire les deux maîtres d'ouvrage, SCHG et Archipel, tant sur le plan typologique que sur le concept constructif qui se veut efficient et durable. Le monde des coopératives continue de rayonner !

Stationnement dans le quartier des Cités Vieuxseux-Villars-Franchises

Il n'a échappé à personne que les constructions actuelles et à venir ont et auront encore des conséquences incontestables sur le stationnement dans notre quartier. Et c'est une tendance qui semble s'imposer à plus large échelle dans notre Canton et ailleurs. À brève échéance, le démarrage de la future construction du bâtiment F ne sera pas sans incidence sur la mobilité au sein de notre périmètre

historique. En effet, à l'entrée en force de l'autorisation de construire, le chantier nécessitera la fermeture du chemin Villars (au niveau de Villars 10). Ainsi, la circulation depuis la route des Franchises jusqu'à la rue Édouard-Rod ne sera plus possible, devenant un cul-de-sac. À l'été 2020, a priori, elle sera basculée en double-sens et permettra d'assurer notamment la circulation des véhicules de la voirie et des services d'intervention. Les accès aux parkings souterrains seront quant à eux maintenus dans une large mesure. Une attention particulière sera apportée à une communication soignée aux sociétaires et usagers, le moment venu.

Autre conséquence découlant du PLQ Vieuxseux-Villars-Franchises, la cession d'une parcelle à la Ville de Genève nécessite de libérer le parking d'une cinquantaine de places, entre l'École de Vieuxseux et la rue Édouard-Rod, d'ici un an.

En parallèle, la mise en exploitation du bâtiment Cité Franchises 34-36 (bâtiment A), début 2021, permettra de remettre en service l'accès aux parkings souterrains de la Coopérative depuis la route des Franchises. La nouvelle rampe donnera à nouveau accès aux quelques 110 places de Vieuxseux 1 à 7, et au futur parking commun SCHG-FLPAI de 140 places.

L'équipe de la SCHG reste attentive afin de pouvoir renseigner les sociétaires concernant ces divers sujets sensibles. L'esprit de solidarité et de dialogue qui nous anime reste de mise, tout en ménageant la bonne marche des chantiers qui construisent aujourd'hui la « Cité Vieuxseux » de demain. N'oublions pas qu'à terme, ce quartier tiendra toutes ses promesses de qualité de vie pour nos sociétaires, avec de grands espaces où la nature reprendra ses droits et où la voiture sera reléguée en second plan.

	PROJET PAPILLON BÂTIMENT F	QUARTIER LA FORÊT BÂTIMENT B1	VERNETS ÎLOT A
Calendrier			
Dépôt autorisation de construire	Décembre 2018	Mai 2018	Octobre 2018
Entrée en force	Septembre 2020 (estimée)	2 ^e semestre 2019	Juillet 2020
Livraison prévisionnelle	2024	2023	1 ^{er} semestre 2023
Caractéristiques			
Appartements	115	106	74
Catégories	HM et ZD loc	LUP	ZD loc (LUP)
Parkings (places intérieures et extérieures)	78	67	29
Architectes	ris et partenaires	VVR	GD et bunq

ACTIVITÉS

Gérance et Administration

Décomptes de chauffage

Après un deuxième semestre 2019 parmi les plus chauds jamais enregistré depuis 150 ans, l'hiver et le printemps ont suivi la tendance avec des températures particulièrement douces, mois de janvier excepté. La clémence de la météo explique pour une bonne part la baisse des coûts du chauffage – de 12% en moyenne – induisant des ristournes pour la plupart des sociétaires.

Cette diminution a été particulièrement significative pour nos deux immeubles chauffés au mazout, à savoir Bandol et Victor-Duret à Onex. Couplée à la baisse des prix du pétrole, elle atteint 25%. Les disparités entre locataires restent toutefois fortes en raison des compteurs individuels qui équipent ces logements.

Pour rappel, nous savons qu'augmenter son chauffage de 1°C pendant la saison froide équivaut à 8% de consommation en plus.

À Sonnex 13 et Tambourine 25 à 29, deux immeubles chauffés au gaz, le constat est tout différent puisque la baisse des coûts est beaucoup moins importante. En effet, en marge de l'augmentation du prix de l'abonnement contracté auprès des SIG, le gaz est resté relativement cher et décorrélé des fluctuations du brut.

Contentieux

Si l'état locatif n'a pas évolué au cours de l'année sous revue, le contentieux a de son côté progressé, atteignant CHF 178'500.- contre environ CHF 102'000.- pour la période précédente. La faute à la crise sanitaire du Covid-19 probablement et à un mois d'avril 2020 vécu en mode « confinement ». Cette période aura en effet apporté son lot de difficultés à certains sociétaires et, par voie de conséquence, des retards dans les loyers qui s'élèvent à CHF 73'000.- uniquement pour le dernier mois avant la clôture des comptes. Ceci représente cependant une moyenne annuelle très faible, de l'ordre 0.64%, pour l'ensemble des loyers sous gestion. Bien conscientes du côté exceptionnel de la situation, les personnes en charge de la gestion locative sont restées à l'écoute de nos sociétaires pour trouver des solutions qui satisfassent toutes les parties. Le service a également suspendu toute procédure de rappel pendant deux mois.

Notons encore que durant cet exercice, 8 poursuites ont été engagées contre des débiteurs.

Quant au montant des parts sociales à libérer, celui-ci se monte à CHF 27'000.-, ces parts souscrites faisant l'objet d'un plan de paiement échelonné selon accord entre 11 sociétaires et la SCHG.

Location

ROTATION DES LOCATAIRES ET NOTIFICATION DE RÉSILIATIONS

Avec 109 changements enregistrés cette année, nous observons une légère hausse du taux de rotation. Une augmentation due principalement aux relogements définitifs réalisés pour une partie des locataires de Villars 2 à 24, l'ensemble étant, comme on le sait, voué à la démolition. S'ajoutent à ce chiffre l'arrivée de 23 nouveaux sociétaires, l'enregistrement de 9 enfants de sociétaires, plus 23 échanges, 17 relogements provisoires et 10 modifications de bail pour cause de décès, de divorce ou de séparation.

Villars 2 à 24

Même si les autorisations nécessaires à la démolition de Villars 2 à 24 n'ont toujours pas été délivrées, les résidents de ces immeubles ont, au 30 avril 2020, quasiment tous trouvé à se reloger ailleurs. En effet, sur les 72 foyers concernés, il ne reste aujourd'hui que 5 ménages en quête de logement. Ces derniers ont donc fait le choix de demeurer dans leurs appartements jusqu'à la délivrance de l'autorisation de construire, déposée, rappelons-le, le 20 décembre 2018. Ils devront restituer l'objet loué dans les 60 jours une fois celle-ci obtenue. Gageons que la démolition aura bel et bien lieu lors du prochain exercice afin de permettre au chantier du bâtiment F de prendre son envol et au Projet Papillon de poursuivre le sien.

PLACES DE PARC

Si l'activité de gérance concernant le logement reste relativement stable malgré l'important travail de relocation occasionné par le Projet Papillon, il en va tout autrement pour le stationnement. En effet, lors du présent exercice, pas moins de 105 nouveaux contrats ont été signés pour des places de parc automobile et 6 pour des deux-roues, sans compter les 22 nouveaux baux établis pour des locaux mis en location par la Coopérative.

Les festivités du 100^e ont également occasionné un engagement supplémentaire de la part des équipes. En effet, pour permettre au parking de Vieuxseux 16-18 d'accueillir une partie de la fête sous tente, il aura fallu libérer l'espace et proposer une alternative aux titulaires des 50 places de parc, le temps de monter et démonter la structure. Dans ce cadre, les 53 places publiques de la rue Édouard-Rod nous ont permis de satisfaire la totalité des sociétaires concernés.

À noter que la SCHG met dorénavant à la disposition de ses sociétaires, sur ces mêmes places de parc, des cartes journalières pour leurs visiteurs (CHF 5.-/demi-journée et CHF 10.-/journée). Pour éviter la surcharge ou les abus, la SCHG a édicté un règlement qui peut être consulté sur les espaces personnels dédiés aux sociétaires sur le site www.schg.ch ou mis à disposition à la réception de la Coopérative située à Vieuxseux 1. Des cartes journalières sont également disponibles pour les places de parc situées à l'avenue d'Aire. Soulignons que ce projet a vu le jour sur proposition d'une sociétaire, lors de l'Assemblée générale du 30 octobre 2018.

INSCRIPTIONS

Comme les années précédentes, la SCHG a maintenu la suspension des inscriptions de nouvelles candidatures pour un logement, à l'exception des demandes émanant de ses sociétaires-locataires et des membres de leur famille. Le problème n'est pour l'heure toujours pas résorbé à l'exception des appartements de 5 pièces et plus dont les inscriptions pourraient prochainement être à nouveau ouvertes.

Location

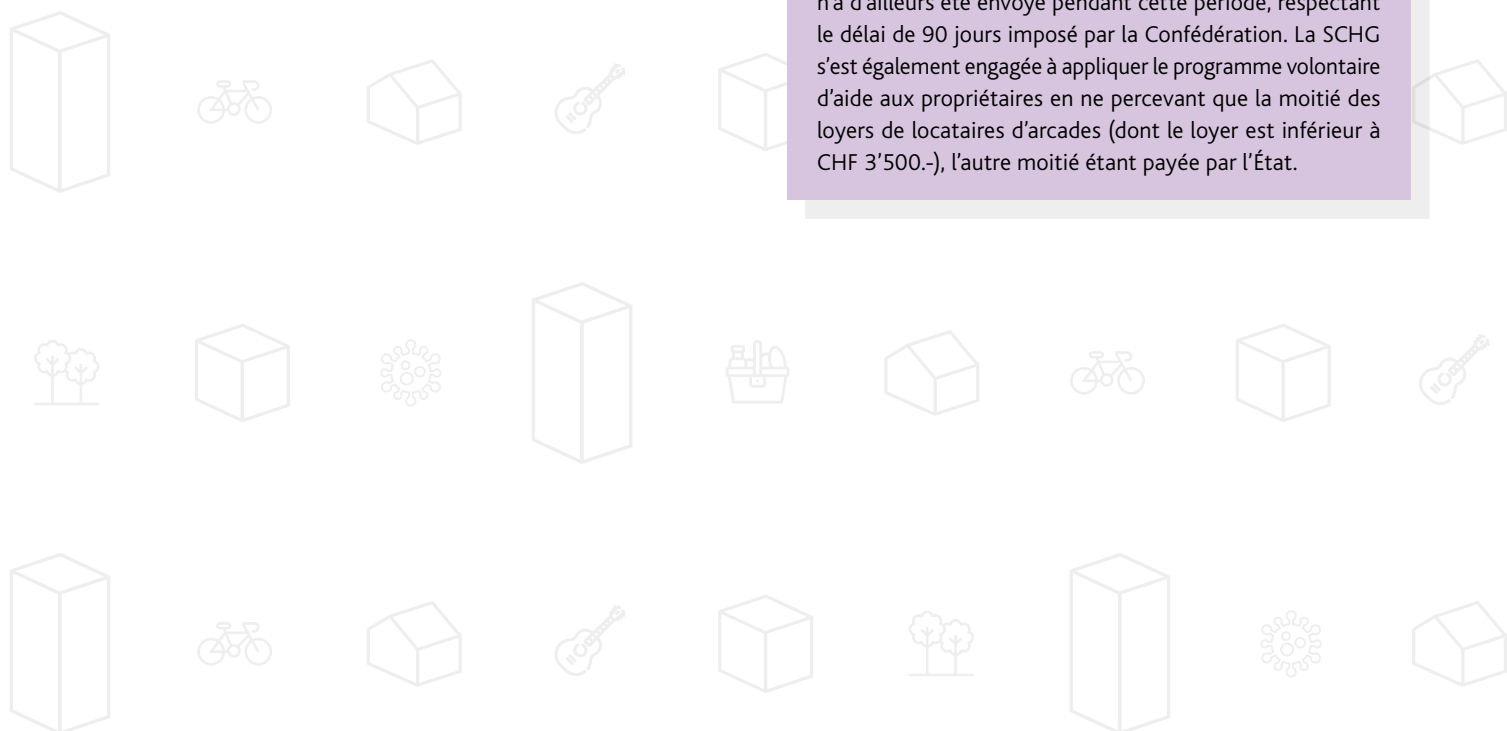
BAISSE DES LOYERS

Pour la première fois depuis la mise en œuvre de son programme initié en 2015, la SCHG n'a procédé à aucune baisse de loyer au cours du présent exercice. Elle est dans ce cadre toujours dans l'attente des arrêtés définitifs de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) concernant Sonnex 13, Sonnex 30 et 32, Tambourine 25 à 29 et Sports 74 à 80. Quant à nos dernières réalisations, Vieusseux 23 à 27 et Joli-Mont 7 à 11, un examen devrait intervenir prochainement puisque nous disposons désormais de données suffisantes pour l'effectuer.

COVID-19

Pour être complet, il est important ici de dire encore quelques mots sur les conséquences de la crise sanitaire qui ont fortement ralenti l'activité de la SCHG lors des deux derniers mois de la période sous revue. Mais avant cela, nous tenons à saluer ici l'engagement de l'ensemble des collaboratrices et des collaborateurs qui, pour l'essentiel, ont drastiquement changé leur manière de travailler avec professionnalisme et réactivité pour respecter au mieux les directives des autorités et se protéger tout en protégeant les autres. La quasi-totalité des collaboratrices et des collaborateurs étant en télétravail, la présence physique dans nos bureaux a donc été réduite à l'essentiel: tri du courrier papier, réception exceptionnelle de visiteurs, etc.

Côté gérance, certaines locations ont été retardées puisque tous les travaux de rénovation ont été suspendus dès le 17 mars. Le confinement auquel la population a été soumise a également eu pour effet de stopper net les demandes de résiliation. Face aux particularités de la situation, l'équipe administrative a toujours prêté une oreille attentive aux besoins des sociétaires, notamment ceux rencontrant des difficultés économiques. Aucun rappel ni mise en demeure n'a d'ailleurs été envoyé pendant cette période, respectant le délai de 90 jours imposé par la Confédération. La SCHG s'est également engagée à appliquer le programme volontaire d'aide aux propriétaires en ne percevant que la moitié des loyers de locataires d'arcades (dont le loyer est inférieur à CHF 3'500.-), l'autre moitié étant payée par l'État.



RAPPORT FINANCIER



Bilan

La SCHG devra couvrir deux enjeux majeurs ces prochaines années. Premièrement, une attention particulière devra être portée à la rénovation et à l'entretien pertinent et nécessaire de son parc immobilier et ce, également en lien étroit et incontournable avec la provision pour grands travaux. En effet, il sied de rappeler la nécessité de dissoudre en totalité la provision historique constituée, comme l'impose l'Administration fiscale cantonale.

Deuxièmement, sur le long terme, les chantiers de construction de nouveaux immeubles, dont le planning s'étale sur une période de dix ans, nous amèneront à doubler tant le bilan que l'état locatif de notre Coopérative.

Cette perspective est ambitieuse et porteuse d'un avenir pérenne. Pour ce faire, il y aura lieu également d'entreprendre en parallèle une progression administrative et de se munir d'outils efficaces pour parer cette progression en douceur. Les discussions à ce sujet et plus généralement sur la gouvernance de la Société ont été initiées au sein du Conseil d'administration et de la Direction.

Comme énoncé précédemment, il convient de rappeler que l'abrogation de la directive fiscale sur la dotation et l'utilisation de la provision pour grands travaux d'entretien décidée par l'Administration fiscale cantonale en 2018, oblige la SCHG à un important remaniement comptable et financier pour trouver un équilibre. Des hypothèses sont explorées à l'heure actuelle pour contenir ces variations.

Il importe également de relever que le résultat de l'exercice sur la base des comptes statutaires 2019-2020, de CHF 4'574'614.26, ne reflète pas la réalité économique et fausse de ce fait l'appréciation des comptes. En effet, sans l'impact de la provision précitée, le bénéfice effectif est moindre. En corollaire, il y a lieu d'acquitter un montant d'impôt largement supérieur à celui des années précédentes, dépassant le million, justifiant ainsi le poste de la provision en forte augmentation. Compte tenu de la réforme de la fiscalité des entreprises et de la baisse du taux d'imposition, le montant en francs devrait cependant rester stable ces prochaines années et évoluer en proportion de l'augmentation des revenus locatifs.

Au terme de l'exercice arrêté au 30.4.2020, le total du bilan est sensiblement le même à celui du 30.4.2019.

De manière synthétique sur l'année écoulée, aucun immeuble n'a été mis en exploitation. En revanche, l'activité de la promotion immobilière poursuit son évolution, malgré les aléas liés au Covid-19, avec une augmentation des investissements à hauteur de CHF 11'812'000.-, montant contenant l'intégralité des projets immobiliers en cours.

S'agissant du financement de ces projets, la SCHG a consolidé une première tranche relative à la dette VVF (Vieusseux-Villars-Franchises) de CHF 10'000'000.- pour le bâtiment A, faisant ainsi apparaître une augmentation des fonds étrangers dans la rubrique crédit de construction (dont le sous-jacent est une augmentation des liquidités à disposition du chantier à l'actif du bilan). Pour les autres projets de promotion immobilière, l'autofinancement est toujours de mise.

Ces éléments constituent pour l'essentiel l'explication de la variation des liquidités figurant dans le flux de fonds en augmentation de CHF 1'810'566.34.

Pour le surplus, une provision de CHF 564'000.- a été créée à hauteur des coûts liés au projet de la surélévation de l'immeuble à Camille-Martin, les Instances ayant décidé de sursoir à l'avancement de ce dossier.

En outre, la SCHG a utilisé la provision pour grands travaux d'entretien à hauteur de CHF 1'830'300.-, correspondant aux montants payés aux entreprises. Ainsi, au 30 avril 2020, il subsiste une provision pour grands travaux de CHF 9'223'282.36 à dissoudre.

En dernier lieu, la rubrique « immeubles d'exploitation » a été ajustée conformément aux plans financiers définitifs et remis à l'OCLPF. La diminution y relative se retrouve à l'identique dans le poste des autres créanciers, les provisions n'ayant pas été reconduites.

Pour le reste, l'avance de cotisations patronales futures pour la LPP constituée en 2019 reste inchangée.

Les fonds propres de la Coopérative augmentent du montant voté par l'Assemblée générale ordinaire en octobre dernier, auquel vient s'ajouter le bénéfice net de l'exercice sous revue.

Compte d'exploitation

S'agissant de l'exercice comptable 2019-2020, l'activité d'exploitation s'identifie pour l'essentiel en deux volets principaux. Le premier est lié au démarrage du chantier du bâtiment Cité Villars 2 à 8 prévu encore en 2020. Notons que les baux à loyer des anciens immeubles de Villars 2 à 24, voués à la démolition, ont été résiliés et que les sociétaires-locataires ont libéré leurs logements. Ces derniers ont été relogés ou accompagnés dans cette entreprise par la SCHG. Dès lors, cette action a un impact direct sur nos recettes locatives, pour l'exercice sous revue, à hauteur de CHF 367'956.-.

Le second volet porte sur la fiscalité. Il s'agit en effet d'observer une régularité et une continuité dans les principes appliqués, tout en utilisant la provision pour grands travaux de rénovation dans son intégralité d'ici fin 2023. L'exercice requiert une attention accrue et une anticipation des résultats prévisionnels des prochaines années. Au 30 avril 2020, ce poste s'apprécie au passif du bilan à hauteur de CHF 9'223'282.36.

Pour ce faire, la SCHG a poursuivi ses grands travaux de rénovation durant l'exercice à l'image des réalisations suivantes :

- le changement des ascenseurs à Onex
- les travaux relatifs à la réfection des dalles à Vieusseux
- les premières dépenses liées au projet de rénovation de Vieusseux 16 et 18

Comme évoqué précédemment, l'ensemble des grands travaux concernant l'entretien des immeubles affiche un montant total de CHF 1'830'300.- avec une utilisation de la provision pour grands travaux du même montant, auquel viennent s'ajouter les frais relatifs aux rénovations plus conséquentes des appartements, qui se chiffrent à CHF 1'116'000.-.

D'un point de vue organisationnel, et dans le cadre de l'évolution comptable que notre Coopérative entend mener, il a été décidé de créer des comptes complémentaires dans les décomptes de gestion des immeubles afin de permettre une analyse et une maîtrise minutieuses des dépenses effectives, ainsi qu'une vision circonstanciée des engagements futurs de la SCHG.

Ces aménagements contraignent à adapter la présentation dans le comparatif des états financiers annuels. En effet, pour des raisons évidentes de coût, la SCHG a renoncé à retraiter l'exercice précédent afin d'assurer une concordance.

Enfin, il est opportun de rappeler que l'augmentation substantielle des décomptes de chauffage des vacants, à charge du bailleur, résulte pour l'essentiel des résiliations des baux de Cité Villars de 2 à 24 pour une somme avoisinant CHF 37'000.-.

La prochaine Assemblée générale ordinaire se prononcera sur la proposition établie par le Conseil d'administration concernant la répartition de l'excédent d'actifs, intégrant le bénéfice net de l'exercice 2019-2020 de CHF 4'574'614.26 de la façon suivante :

	CHF
Total à disposition	4'583'166.28
Attribution au fonds de prévoyance	15'000.00
Attribution à la réserve spéciale	4'560'000.00
Report à nouveau	8'166.28

Bilans comparés

ACTIF en CHF	30.04.2020	30.04.2019
ACTIFS CIRCULANTS		
TRÉSORERIE		
Caisse	2'404.10	1'244.05
Compte de chèques postaux	2'339'264.64	2'160'696.80
Comptes bancaires	6'806'826.42	15'167'118.07
Liquidités chantiers	13'428'599.86	3'437'469.76
AUTRES CRÉANCES		
Créances-locataires	178'573.35	102'036.20
Créances diverses	750'113.73	715'520.47
./. Correctif de valeur sur les créances	-239'089.75	-109'000.00
STOCKS		
Stocks	20'869.35	11'517.80
ACTIFS DE RÉGULARISATION		
Actifs de régularisation	1'340'229.39	1'399'433.07
TOTAL ACTIFS CIRCULANTS	24'627'791.09	22'886'036.22
ACTIFS IMMOBILISÉS		
IMMOBILISATION FINANCIÈRES		
Consignation fonds de rénovation CàD ¹	1'110'153.05	1'110'177.05
Consignation Projet Vernets	1'147'672.00	1'147'672.00
Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	992'248.95	999'688.95
Banque CLER, Blocage DGAN ² VVF	111'023.40	111'013.30
Banque CLER, Réserve Édouard-Rod 4a, 4b, 4c	292'357.35	292'381.35
Avance cotisations patronales LPP	2'500'000.00	2'500'000.00
PARTICIPATIONS		
Titres	123'850.00	124'850.00
IMMOBILISATION CORPORELLES		
Véhicules	2'600.00	6'600.00
Matériel, mobilier, aménagement	172'601.00	274'001.00
IMMEUBLES		
Immeubles en projets et en construction	29'552'849.18	17'740'045.25
Immeubles d'exploitation	395'675'538.77	400'545'240.63
./. Fonds d'amortissement	-75'992'743.90	-74'860'743.90
CAPITAL SOCIAL NON LIBÉRÉ		
Parts sociales non libérées	27'750.00	10'000.00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS	355'715'899.80	350'000'925.63
	380'343'690.89	372'886'961.85

PASSIF en CHF	30.04.2020	30.04.2019
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
DETTES À COURT TERME D'EXPLOITATION		
Fournisseurs	1'901'310.96	2'419'009.88
Autres créanciers	2'934'963.35	7'280'937.98
Dépôts de garantie	167'137.85	162'005.15
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS		
Prêts hypothécaires arrivant à échéances	11'420'000.00	26'459'520.00
Avances à termes fixes (Libor; variable)	9'273'000.00	10'829'000.00
PASSIFS DE RÉGULATION		
Passifs de régularisation	3'127'192.84	2'700'069.71
Provision pour impôts	1'650'000.00	370'000.00
TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME	30'473'605.00	50'220'542.72
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS		
Prêts hypothécaires	295'289'555.00	280'952'455.00
Crédits de construction	13'320'000.00	3'320'000.00
PROVISIONS ET RÉSERVE		
Provision pour grands travaux d'entretien	9'223'282.36	11'106'582.36
Provision fonds de rénovation chauffage à distance	1'603'104.20	1'450'306.45
Réserve de cotisations futures LPP	2'500'000.00	2'500'000.00
TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME	321'935'941.56	299'329'343.81
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	9'284'500.00	9'257'250.00
Parts sociales non remboursables	698'500.00	698'500.00
Réserve légale	2'017'978.05	2'007'773.30
Réserve spéciale	11'350'000.00	8'710'000.00
Réserve facultative issue du bénéfice	8'552.02	7'119.28
	-	-
Bénéfice net de l'exercice	4'574'614.26	2'656'432.74
TOTAL CAPITAUX PROPRES	27'934'144.33	23'337'075.32
	380'343'690.89	372'886'961.85

¹ Chauffage à distance

² Direction générale de l'agriculture et de la nature

Comptes d'exploitation comparés

CHARGES en CHF		2019/2020	2018/2019
CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			
Intérêts hypothécaires et autres charges financières		6'133'561.20	6'419'914.15
Entretien immeubles et propriétés	2'949'119.45		
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-1'883'300.00	1'065'819.45	1'743'710.05
Contrats d'entretien		547'714.74	-
Électricité, eau		1'438'824.06	1'357'743.75
Assurances		409'797.30	419'977.25
Conciergerie et fournitures		1'867'048.88	1'712'125.12
Sinistres immeubles, incivilités, vandalismes		54'988.13	-
Frais contentieux, indemnités payées		40'906.77	-
Entretien appartements, arcades	2'696'116.50		
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-	2'696'116.50	3'069'858.03
Téléreseaux		582'599.86	641'042.75
Décompte chauffage appartements vacants		46'706.40	32'303.05
Aménagements extérieurs	431'106.95		
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien		431'106.95	564'781.25
Surveillance		47'966.00	45'138.55
Droits de superficie		573'767.74	575'757.88
Péréquation totale	478'967.00		
./ Répartition sur Cités	-180'000.00	298'967.00	298'967.00
Dépenses diverses et intérêts		239'396.85	339'907.13
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		16'475'287.83	17'221'225.96
CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE			
Honoraires divers		40'159.50	38'398.60
Frais du personnel administratif et Instances		2'892'199.25	2'328'275.95
Frais de bureau, informatique et communication		940'741.88	1'117'916.35
Frais d'exploitation et frais d'aménagements extérieurs		94'026.87	93'583.09
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs et litiges		239'089.75	109'000.00
./ Dissolution de la provision pour pertes sur créances		-109'000.00	-247'000.00
Pertes sur exercices antérieurs		-899.72	93'371.08
Amortissements mobilier		112'412.11	180'635.02
Amortissements immeubles		1'132'000.00	1'132'000.00
Attribution à la provision pour chauffage à distance		113'631.90	136'241.10
Helvetia, cotisations employeur avances LPP		-	2'500'000.00
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE		5'454'361.54	7'482'421.19
IMPÔTS DIRECTS			
Impôts et attribution à la provision		1'301'641.70	846'946.10
Dissolution de la provision pour impôts	-		
Utilisation de la provision pour impôts	-	-	-
Bénéfice net de l'exercice		4'574'614.26	2'656'432.74
		27'805'905.33	28'207'025.99

PRODUITS en CHF	2019/2020	2018/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		
Loyers appartements	22'755'433.75	22'758'032.70
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967.00	298'967.00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	2'354'888.70	2'313'308.80
Loyers boxes et places de parking	2'259'899.30	2'462'604.30
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27'669'188.75	27'832'912.80
PRODUITS HORS EXPLOITATION		
Revenus titres et intérêts divers	2'781.10	3'692.30
Recettes diverses	131'160.33	320'476.19
Produits exceptionnels	2'775.15	49'944.70
TOTAL PRODUITS HORS EXPLOITATION	136'716.58	374'113.19
	27'805'905.33	28'207'025.99

Flux de fonds

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE en CHF	2019/2020	2018/2019
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net de l'exercice	4'574'614.26	2'656'432.74
Attribution au fonds d'amortissement sur immeubles	1'132'000.00	1'132'000.00
Dissolution du fonds d'amortissement immeubles pour la démolition	-	-
Amortissements matériel, mobilier, aménagement véhicules	115'108.10	184'229.68
Dissolution de la provision pour grands travaux d'entretien	-1'883'300.00	-4'068'000.00
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs	239'089.75	109'000.00
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	-109'000.00	-247'000.00
Attribution à la provision fonds de rénovation chauffage à distance	152'797.75	176'399.95
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CASH FLOW)	4'221'309.86	-56'937.63
FONDS DE ROULEMENT NET (LIQUIDITÉS NON COMPRIS)		
DIMINUTION (AUGMENTATION) ACTIF CIRCULANT (LIQUIDITÉS NON COMPRIS)		
Diminution (augmentation) débiteurs locataires et créances diverses	-111'130.41	155'474.50
Diminution (augmentation) parts sociales non libérées	-17'750.00	8'000.00
Diminution (augmentation) actifs de régularisation	59'203.68	736'688.44
	-69'676.73	900'162.94
AUGMENTATION (DIMINUTION) DETTES À COURT TERME (PROVISION POUR IMPÔT COMPRISE)		
Augmentation (diminution) créanciers	-4'863'673.55	-2'233'133.45
Augmentation (diminution) dépôts de garantie	5'132.70	-14'862.14
Augmentation (diminution) passifs de régularisation	427'123.13	-827'552.02
Augmentation (diminution) provision pour impôts	1'280'000.00	-250'000.00
	-3'151'417.72	-3'325'547.61
DIMINUTION (AUGMENTATION) FONDS DE ROULEMENT NET	-3'221'094.45	-2'425'384.67
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	1'000'215.41	-2'482'322.30

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE en CHF	2019/2020	2018/2019
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS		
Diminution (augmentation) stocks	-9'351.55	5'612.20
Diminution (augmentation) consignation fonds de rénovation CàD ¹	24.00	24.00
Diminution (augmentation) consignation Projet Vernets	-	-
Diminution (augmentation) garanties bancaires BCGE, Projet Vernets	7'440.00	-15'078.00
Diminution (augmentation) banque CLER, Blocage DGAN ² VVF	-10.10	-10.10
Diminution (augmentation) banque CLER, Réserve Édouard-Rod 4a, 4b, 4c	24.00	26.95
Diminution (augmentation) avance de cotisations patronales LPP	-	-2'500'000.00
Diminution (augmentation) titres	1'000.00	-
Diminution (augmentation) véhicules	-	-7'181.00
Diminution (augmentation) matériel, mobilier, aménagement, informatique	-9'708.10	-402'367.68
Diminution (augmentation) immeubles, projets et construction	-6'943'102.07	-8'683'458.75
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS	-6'953'683.82	-11'602'432.38
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation (diminution) emprunts hypothécaires	-2'258'420.00	-2'248'178.00
Augmentation (diminution) crédits de constructions	10'000'000.00	3'320'000.00
Augmentation (diminution) parts sociales remboursables	27'250.00	-6'250.00
Attributions (dissolutions) à la réserve légale	10'204.75	14'775.35
Attribution au fond de prévoyance du personnel, selon décision AGO	-15'000.00	-15'000.00
Attribution au fond de prévoyance du personnel, réserve de cotisation futures LPP	-	2'500'000.00
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	7'764'034.75	3'565'347.35
VARIATION NETTE DES LIQUIDITÉS	1'810'566.34	-10'519'407.33

¹ Chauffage à distance

² Direction générale de l'agriculture et de la nature

Annexe aux comptes

Annexe aux comptes selon les dispositions du Code des Obligations (CO)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) sans but lucratif, fondée en 1919, est une coopérative dont le siège social est à Genève. Elle est régie par ses statuts et les articles 828 et suivants du CO. La société a pour but de mettre à disposition, exclusivement de ses membres et de leurs familles, des logements à des conditions favorables, ainsi que des surfaces d'activités. Pour ce faire, elle peut notamment construire des immeubles, principalement dans le cadre des lois d'encouragement à la construction et à l'exploitation. La coopérative compte à ce jour plus de 2'000 membres. C'est pourquoi la SCHG doit établir des états financiers selon une norme reconnue (art. 962 al. 1 ch. 2 CO).

a. Généralités

Les comptes annuels sont basés sur l'hypothèse de continuation de l'exploitation (going concern) et présentés en francs suisses (CHF). Ils respectent le principe de la présentation au brut, à l'exception des charges d'entretien et travaux, ainsi que pour les sinistres, qui sont présentés en déduction des parts refacturées aux locataires ou à des tiers. Cette présentation reflète mieux la réalité économique des opérations concernées.

Les exercices comptables de la SCHG commencent le 1^{er} mai de l'année pour se terminer le 30 avril de l'année suivante.

b. Principes d'évaluation

Les principes d'évaluation se basent sur la valeur d'acquisition ou le prix de revient. Le principe de l'évaluation individuelle des actifs et des passifs s'applique. S'agissant des principales positions du bilan, cela signifie les principes suivants:

I. Parc Immobilier/Immeubles d'exploitation

Les immeubles sont portés au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur prix de revient. Lors de chaque clôture, les dépenses de l'année ayant un caractère de plus-value pour le bien fonds sont estimées, afin de les activer. L'abrogation de la pratique fiscale en matière de provisions pour grands travaux d'entretien, éditée par l'administration fiscale cantonale en septembre 2018, nous incite à dissoudre la provision existante au fur et à mesure des travaux engagés, et ce au plus tard le 31 décembre 2023.

II. Stocks

Le stock de mazout concernant Onex est porté au bilan à sa valeur d'acquisition calculée selon la méthode FIFO. Un inventaire physique des stocks est effectué à chaque clôture. La centrale thermique de Vieusseux a été cédée à SIG selon le contrat du 31 décembre 2010. De ce fait, il existe une indemnité forfaitaire en cas de résiliation du contrat. La valeur à la date du bouclage est de CHF 3'000'000.- pendant les 10 premières années (2011 à 2021), dégressive ensuite, pour s'éteindre à la 20^e année.

III. Prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont portés au bilan à leur valeur nominale. Les intérêts courus sont enregistrés dans les passifs de régularisation. Pour le surplus, les contrats de nos créanciers indiquent une cession des loyers.

IV. Parts sociales

Les parts sociales sont enregistrées dans la comptabilité sur la base des mouvements recensés dans le registre prévu à cet effet. Les entrées et sorties des coopérateurs sont, quant à elles, régies par les statuts. Ces parts sociales ne sont pas rémunérées conformément à l'article 19 des statuts approuvés le 28 mars 2011, dans le but de bénéficier d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour les immeubles.

V. Réserve légale issue du capital

La taxe d'inscription de CHF 10.- par nouveau sociétaire est comptabilisée dans la réserve légale. En cas de remboursement anticipé, le coopérateur se voit prélever une retenue de 2.50% par année d'anticipation au prorata temporis. Cette retenue, correspondant à un agio pour la coopérative, est enregistrée en augmentation de la réserve légale.

VI. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent entre autres des titres non cotés, acquis en vue d'une détention à long terme. Ils sont par conséquent évalués au coût d'acquisition, déduction faite des éventuelles pertes de valeur. Pour le surplus, ces immobilisations comportent des actifs non librement disponibles, soit:

Consignation fonds de rénovation CàD ¹	CHF	1'110'153.05
Consignation, Projet Vernets	CHF	539'000.00
Versement complémentaire 23.05.2017	CHF	608'672.00
Garanties bancaires BCGE	CHF	978'000.00
Consignation abattage arbres chantier VVF	CHF	111'023.40
Réserve pour travaux immeubles	CHF	292'357.35
Avance cotisations part patron. LPP	CHF	2'500'000.00

¹ Chauffage à distance

VII. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements et des dépréciations nécessaires. Cette rubrique comprend principalement les immeubles.

L'affectation du fonds d'amortissements prend en considération les immeubles bâtis sur des terrains en droit de superficie (voir liste d'immeubles en DDP¹) ainsi que ceux faisant partie des Cités « Franchises-Villars ».

en CHF

30.04.2020

30.04.2019

I. LISTE DES IMMEUBLES TOUCHÉS PAR LES BAISSÉS DE LOYER

PERTE LOCATIVE RELATIVE AU CHANTIER VVF

Logements Villars 2 à 24 (future démolition)	367'956.00	11'358.50
Logements Franchises 30 à 36 (démolition)	131'089.20	131'089.20
Places de parking Franchises 30 à 36 (démolition)	7'980.00	7'980.00
Boxes Vieusseux 1 à 7 (travaux bâtiment A)	132'605.00	90'535.00
Groupe Minoteries (reloué 01.08.2018)	0.00	16'107.00
Voie souterraine + Vieusseux 9	15'210.00	13'035.00
Ville de Genève Vieusseux 4 Arcade	9'936.00	9'936.00
TOTAL	664'776.20	280'040.70

¹ Droit distinct et permanent

Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2020	30.04.2019
II. LISTE D'IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP¹)	Propriétaire du terrain	Échéance DDP
Franchises 30 à 52 (Franchises 30 à 36 démolition)	Ville de Genève	30.04.2028
Franchises 28 (citernes)	FLPAI	30.04.2065
Vieusseux 12 (aménagements extérieurs)	FLPAI	20.03.2077
Ernest-Pictet 31 et 33	Ville de Genève	31.12.2096
Sonnex 13	État de Genève	31.12.2103
La-Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30 et 32	État de Genève	31.12.2107
Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	État de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	État de Genève	31.05.2112
III. SÛRETÉS CONSTITUÉES EN FAVEUR DES TIERS		
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts	391'043'700.00	391'043'700.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires libres	1'907'500.00	1'907'500.00
Valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires	392'951'200.00	392'951'200.00
IV. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES		
Dettes au 30 avril envers les institutions de prévoyance:		
Helvetia, LPP prime	393'983.30	331'973.45
AVS	41'705.25	71'606.35
TOTAL	435'688.55	403'579.80
V. HONORAIRES VERSÉS À L'ORGANE DE RÉVISION		
Prestations en matière de révision incluses dans les frais généraux administratifs	39'310.50	40'926.00
Prestations en matière de comptes Swiss GAAP RPC 2018 - 2019	8'077.50	22'191.85
Prestations en matière de fiscalité incluses dans les frais généraux administratifs	4'792.65	5'923.50
TOTAL	52'180.65	69'041.35

¹Droit distinct et permanent

en CHF	30.04.2020	30.04.2019
VI. ACTIFS DE RÉGULARISATION		
Le détail des actifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges payées d'avance	1'262'890.89	1'307'920.07
Produits à recevoir	77'338.50	91'513.00
TOTAL	1'340'229.39	1'399'433.07
VII. PASSIFS DE RÉGULARISATION		
Le détail des passifs de régularisation se décompose comme suit:		
Charges à payer	2'140'833.89	1'832'928.81
Produits reçus d'avance	986'358.95	867'140.90
TOTAL	3'127'192.84	2'700'069.71
VIII. AUTRES CRÉANCES		
Les autres créances se présentent comme suit:		
Frais communs d'exploitation à charge des partenaires (conventions avec des tiers)	235'814.43	167'771.07
Débiteurs liés aux activités de promotion (montant provisionné à 100 %)	37'291.30	37'291.30
Débiteurs divers autres	477'008.00	510'458.10
TOTAL	750'113.73	715'520.47
IX. AUTRES CRÉANCIERS		
Ce poste contient:		
Fournisseurs divers (factures liées à l'avancement des chantiers)	1'615'616.64	6'561'628.95
Charges sociales	450'626.19	430'683.85
Provisions, litiges et honoraires avocats	764'000.00	200'000.00
TVA	42'581.47	5'043.53
Créanciers divers	62'139.05	83'581.65
TOTAL	2'934'963.35	7'280'937.98
X. RECETTES DIVERSES		
Cette rubrique comporte, pour l'essentiel, les recettes annexes de la SCHG:		
Escomptes des fournisseurs	4'784.70	157'454.15
Recettes buanderies et horodateurs	33'734.39	32'262.23
Honoraires gérance des frais communs, décompte chauffage	92'641.24	130'759.81
TOTAL	131'160.33	320'476.19

Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2020	30.04.2019
XI. PERTES SUR LES EXERCICES ANTÉRIEURS		
Pour mémoire, au 30.04.2019, la perte était générée par la liquidation des frais inhérents au parking d'Onex	0.00	93'371.08
TOTAL	0.00	93'371.08
XII. ENGAGEMENT HORS BILAN		
Caserne des Vernets	292'584.00	292'584.00
Divers projets liés à la communication (Blossom, Naxoo, ADN concept)	pour mémoire	0.00
Célébration du centenaire, selon budget	215'705.70	200'000.00
TOTAL	508'289.70	492'584.00
XIII. DIVERS		
Dossiers en attente d'obtention d'un ADCE ¹ :		
- Sonnex 13		
- Sonnex 30 et 32		
- Sports 74 à 80		
- Joli-Mont 7 à 11		
- Vieusseux 23 à 27		
- La-Tambourine 25 à 29		
Dossiers sous contrôle de l'État et déjà au bénéfice d'un ADCE ¹ :		
- Édouard-Rod 4a, 4b et 4c		
- Bandol 3 à 9bis		
- Victor Duret 42 à 46		
- Ernest-Pictet 31 et 33		
Exonération fiscale		
La SCHG se trouve au bénéfice d'une exonération fiscale totale ou partielle de l'impôt immobilier complémentaire pour ses immeubles, selon le courrier de l'Administration fiscale du 06.10.2010.		
Comparatif de certains comptes		
Afin d'affiner l'analyse des comptes, la SCHG a décidé de distinguer plus précisément certaines charges, ce qui impacte le comparatif détaillé au niveau des comptes d'exploitation des immeubles. Afin d'éviter un travail fastidieux, il a été décidé de ne pas retraiter l'exercice antérieur.		
XIV. VALEUR ASSURANCE INCENDIE		
VALEURS ASSURÉES SELON POLICE	648'372'000.00	634'106'900.00

¹Arrêté départemental du Conseil d'État

Rapport de l'organe de révision



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.
genève

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de

Société coopérative d'habitation Genève, Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Société coopérative d'habitation Genève, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 avril 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, ainsi que la gestion incombent au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.



1000 Genève 11
1000 Genève 11
1000 Genève 11

1000 Genève 11
1000 Genève 11
1000 Genève 11



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 avril 2020 sont conformes à la loi et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 906 CO renvoyant aux prescriptions de l'article 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Enfin, sur la base du mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à la vérification par sondage de l'établissement du tableau de répartition des dépenses de chauffage. Dans le cadre de nos contrôles, nous n'avons pas constaté d'anomalies.

Genève, le 8 septembre 2020

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Pascal Rivollet
Expert-reviseur agréé
Réviseur responsable

Andrew Hellaconide
Expert-reviseur agréé

Annexes :

- Etats financiers 2019-2020 (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et annexe aux comptes) ;
- Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi du bénéfice.

IMPRESSUM

Responsable d'édition:

Carol Jornod, Responsable Communication et Instances

Concept et design:

www.blossom-com.ch

Crédits photo:

© Ciprien Maneiro: couverture

© Christophe Michaud: page 5 et pages 12 à 17

© SCHG: pages 23, 24, 26 en haut et 27

© ris et partenaires: page 25

© Losinger Marazzi: page 26 en bas

En couverture: Festival Retrouv'été à Vieusseux-parc

Imprimé à Genève sur du papier recyclé

**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION GENÈVE - SCHG**

Adresse postale

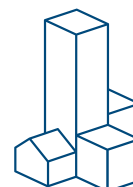
Case postale 270 | 1211 Genève 28

Siège, réception et administration

Cité Vieusseux 1 | 1203 Genève | T +41 22 344 53 40
schg@schg.ch

Les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi
de 10h à 16h

schg.ch



schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève