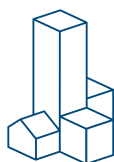


RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021-2022

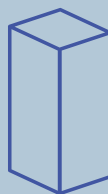
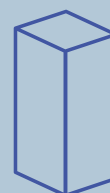
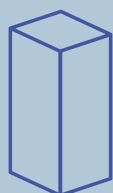


schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

NOTE AUX LECTEURS

La SCHG est une vieille dame qui sait évoluer avec son temps. La parité ♂ - ♀ figure ainsi parmi ses valeurs clés. Il, elle, vous tous êtes accueillis au sein de la Coopérative avec bienveillance dans un souci d'égalité de traitement. Mais comme toute aînée, la SCHG est aussi adepte de la simplification. La lecture d'un rapport d'activité pouvant se révéler quelque peu ardue, elle a donc pensé à vous, chères lectrices et chers lecteurs !

Avec pour mots d'ordre fluidité et convivialité, elle a choisi d'utiliser la forme masculine pour désigner indifféremment les femmes et les hommes. Elle espère ainsi vous faciliter la découverte du contenu et vous souhaite d'ores et déjà une agréable lecture.



Rapport d'activité

EXERCICE 2021 - 2022

SOMMAIRE

BILLET DU PRÉSIDENT	2
MESSAGE DE LA DIRECTION	4
LA SCHG EN BREF	6
Portrait	7
Gouvernance	8
Organigramme	11
Commissions	12
Équipes	14
Liste des immeubles	18
Plans de situation	19
Typologie des logements	20
VIVRE LA SCHG	22
ACTIVITÉS	26
Travaux et Projets	
Constructions en cours	23
Entretien des immeubles	31
Gérance et Administration	
Location	33
Décomptes de chauffage	34
Contentieux et Transitoires	34
RAPPORT FINANCIER	35
Bilan	36
Compte d'exploitation	37
Bilans comparés	38
Comptes d'exploitation comparés	40
Flux de fonds	42
Annexe aux comptes	44
Rapport de l'organe de révision	50
ON PARLE DE NOUS	52

BILLET DU PRÉSIDENT



« Développer l'état d'esprit de la Coopérative, créer une expérience SCHG qualitative, participative et unique, tels sont les idéaux qui nous portent. »





« Rien ne peut se faire sans vous. Alors, soyez ambitieux à nos côtés, devenez des forces de proposition et partagez vos ressentis. »

Chères et chers Sociétaires, Chères Amies et chers Amis de la Société Coopérative d'Habitation Genève,

L'exercice 2021-2022 est remarquable du point de vue de la mise en œuvre des axes stratégiques de la SCHG, qui vous ont été présentés lors de l'Assemblée générale d'octobre 2021. Ce sont en particulier les réflexions en lien avec le sens de la Coopérative, ses valeurs et la gouvernance qui ont mobilisé nos équipes cette année et qui ont notamment conduit au renforcement de notre secrétariat général et du service Communication.

Dans ce contexte, la « Gérance réunie » a pris corps avec pour ambition, dans un duo de compétences transversales et complémentaires, d'apporter encore plus d'écoute, de réactivité et de solutions à nos sociétaires. Six commissions de travail ont été créées ou renforcées (Attribution, Ressources humaines, Valeurs, Travaux, Système de contrôle interne, Finances) et ont déjà donné lieu à de belles initiatives. La charte graphique de la SCHG a été formalisée et implémentée en interne dans un souci d'homogénéisation et d'identification ; un livret d'accueil des sociétaires pratique, convivial et généreux, verra le jour prochainement, tout comme un guide interne pragmatique pour l'attribution des logements.

Ce faisant, nous espérons renforcer nos liens avec vous, et entre vous, et imaginons pour l'avenir encore plus de rencontres, de soutien à vos actions, de contribution à la vie des quartiers, au partage entre voisins, et tout simplement au mieux-vivre dans nos cités.

Renouer avec l'état d'esprit de la Coopérative, créer une expérience SCHG qualitative, participative et unique, tels sont les idéaux qui nous portent.

Cette dynamique accompagne tout naturellement la transformation architecturale du quartier historique de Vieusseux-Villars-Franchises, initiée en 2021 avec la mise en exploitation de l'Immeuble A, et imaginée elle aussi pour créer des synergies et du bien-être commun, dans un environnement de qualité. Côté construction, elle se traduit par le lancement de deux chantiers phares d'envergure qui intègrent la philosophie du « bien vivre ensemble » cultivée par la SCHG et les aspects du développement durable dont la mobilité douce. Tout d'abord, le bâtiment VVF F du projet Papillon, labellisé Minergie P¹, proposera des logements à mixité intégrée alliant haut niveau de confort et économie d'énergie. Optimisation des circulations et aménagements extérieurs végétalisés sont autant d'atouts qui contribueront à l'animation du quartier. Enfin, l'immeuble B1 du quartier La Forêt mettra à l'honneur les piétons et cyclistes.

Nous avons pris notre élan avec enthousiasme et ambition, mais le chemin – rendu plus ardu par la crise traversée que nous espérons définitivement derrière nous – est encore long. Rien ne peut se faire sans vous. Alors, soyez ambitieux à nos côtés, soyez forces de proposition, partagez vos ressentis et surtout vivez cet état d'esprit coopératif qui nous est cher, pour nous aider à en faire une véritable habitude.

Merci pour votre implication !

Sincèrement,

Jean-Marc Siegrist
Président

¹ La certification Minergie-P désigne des constructions à très basse consommation d'énergie et répond aux exigences maximales en termes de qualité, de confort et d'énergie, grâce notamment à une excellente enveloppe du bâtiment.

MESSAGE DE LA DIRECTION

Renouveau.

Un terme qui illustre à merveille la transformation initiée depuis 2 ans et mise en œuvre depuis octobre 2021 au sein de la SCHG. Accueilli avec enthousiasme à l'interne comme à l'externe, le passage à la nouvelle gérance réunie a été un réel succès qui a dépassé toutes nos espérances. Si la dématérialisation de nos activités en période de Covid a simplifié et fluidifié notre travail, la réorganisation a amené une cohérence bienvenue et a renforcé l'état d'esprit coopératif qui nous anime au quotidien. Nous sommes très reconnaissants et fiers du travail accompli et tenons à remercier l'ensemble des collaborateurs pour leur disponibilité et leur engagement sans faille.

Fidèles aux préceptes du « bien vivre ensemble » et du développement durable, nous avons posé les bases d'une vision participative empreinte de partage, d'ouverture d'esprit, d'entraide et d'écoute. Des valeurs chères à la SCHG, concrétisées par des initiatives telles que les cafés-croissants mensuels organisés dans le cadre de la rénovation de la Tour (Cité Vieusseux 16-18) pour informer les habitants de l'avancement des travaux ou les invitations qui leur ont été adressées pour les inciter à s'impliquer activement dans la création de leurs futurs espaces de vie. Le magazine Contact et les écrans apposés dans nos immeubles viennent à ce titre compléter notre démarche informative. Mais ce sont aussi et avant tout les sociétaires qui ont fait preuve d'une belle solidarité en prêtant notamment main forte aux personnes vulnérables et isolées durant la pandémie.

Transversalité et horizontalité, deux concepts phares qui guident également notre action. Au-delà de l'optimisation progressive de nos processus, nous avons décidé de déménager notre siège au début de l'année 2024 dans le futur bâtiment F du projet Papillon afin de répondre aux enjeux liés à l'évolution de notre parc immobilier sur

les dix prochaines années. Pour accompagner le changement, notre service Communication s'est enrichi d'une personne supplémentaire dans l'objectif de renforcer notre présence sur le terrain et de prêter une oreille encore plus attentive aux souhaits et besoins des sociétaires. L'expérience SCHG doit être plus que jamais synonyme de qualité, de disponibilité, d'échange et de convivialité. Elle transparaît dorénavant dans l'ensemble de nos supports grâce à notre nouvelle charte graphique interne.

Enfin, la pérennisation de notre activité doit passer par la revalorisation de l'image et des missions de la SCHG, mais aussi par la perception positive de notre action et le renforcement du lien avec et entre les sociétaires. Cet objectif nous occupera pleinement les années à venir et de premières initiatives sont en marche, de la refonte du site Internet à l'organisation d'événements tels que les petits-déjeuners de bienvenue et la nouvelle formule Chantôshow. Enfin, la présence bienveillante et proactive des concierges et jardiniers, nos ambassadeurs sur le terrain, contribue grandement à tous ces efforts.

Nous nous réjouissons de construire ensemble notre avenir commun et de poursuivre la transition vers un modèle de référence dans l'univers coopératif d'aujourd'hui et de demain.

Votre confiance en la SCHG nous est précieuse et votre soutien essentiel !

La Direction



The image shows six handwritten signatures in blue ink, arranged in two rows of three. The signatures are stylized and appear to be the names of the members of the board of directors.



DE GAUCHE À DROITE : MARIO FREIRE, CAROL JORNOD, JEAN CHARLES DUMONTHAY, DIANE TOUSSAINT, FRANK PILGER ET CLAUDINE PERAY



« Nous pouvons être fiers d'être tous réunis au sein de notre belle Coopérative. Avec la transition initiée l'an dernier, nous nous rapprochons encore davantage des sociétaires pour renforcer nos liens et valoriser les forces vives des quartiers. Toutes les conditions sont réunies pour appréhender l'avenir avec confiance et sérénité. »

LA SCHG EN BREF



Portrait

Née en 1919 de l'aspiration éminemment sociale d'offrir aux travailleurs genevois « la dignité d'un logement, certes modeste, mais indépendant », la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) assure aujourd'hui le développement, le maintien et la mise en valeur de son parc immobilier, constitué de près de 2'000 logements et surfaces d'activités, répartis sur plus de 132 immeubles et trois quartiers paysagés.

Société sans but lucratif dont le siège se situe à Genève, la SCHG n'a rien perdu de son ambition originelle de créer et de mettre à la disposition de ses sociétaires des « cités-jardins » offrant un cadre de vie agréable, qualitatif, à un loyer abordable.

En tant que principale actrice de la construction d'habitats sociaux à Genève, elle œuvre sans cesse en faveur de l'amélioration des conditions de logement de la population locale, notamment par la réalisation de projets qui attestent de son dynamisme et de son engagement en matière de développement durable.

Au-delà de la mission qu'elle s'est donnée du « bien vivre ensemble », la SCHG promeut aussi un véritable état d'esprit guidé par une mission, une vision et des valeurs clés.



UNE MISSION

Offrir aux ménages à revenus modestes un cadre respectueux de toutes et de tous, grâce à la mise à disposition de logements de qualité à des conditions favorables, des espaces partagés propres à l'épanouissement et aux échanges.



UNE VISION

Construire, vivre, et défendre l'état d'esprit coopératif, ainsi que les valeurs associées en créant une expérience SCHG, synonyme de qualité, de partage et de convivialité.



DES VALEURS FORTES

Ensemble, partager et promouvoir des valeurs fortes telles que la durabilité, la démocratie, le respect, l'équité, l'entraide, le dialogue et la solidarité. Un état d'esprit que la SCHG et les sociétaires s'engagent à cultiver, nourrir et favoriser afin de participer activement à la vie de la communauté.

Gouvernance

Compte tenu de la crise sanitaire, les Instances se sont réunies majoritairement en séances présentielles restreintes avec visio-conférence. A partir du mois de février 2022, la levée des restrictions a permis de réorganiser pleinement les réunions in situ. Le Comité de direction a, par ailleurs, exprimé le souhait de rencontrer au moins deux fois par an l'ensemble des collaborateurs de la SCHG lors d'un café-croissants organisé à la faveur de ces séances.

Diane Toussaint, responsable juridique et communication institutionnelle, a été nommée secrétaire des Instances pour une année lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle des sociétaires a pu se tenir en présentiel le 21 octobre 2021 grâce au respect des mesures sanitaires applicables. Elle a été convoquée conformément à l'article 29 des statuts de la Coopérative, avec parution dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 7 octobre 2021.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **Séances** : 6 séances dont deux communes avec le Comité de direction
- **Composition** : 22 administrateurs, élus pour trois ans par l'Assemblée générale

Elu(e) ou réélu(e) à l'AGO de 2019

- Bruno CUNHA DOS SANTOS
- Jean-Pascal EMERY
- Roland FANKHAUSER
- Benjamin LAVIZZARI
- Patrick RISER
- Nicole VALIQUER GRECUCCIO
- André VEZ

Elu(e) ou réélu(e) à l'AGO de 2020

- Michel BUERGISSER
- Ana DA COSTA
- Mohamed Mike FANI
- Isabelle PERGOUD
- Jean-Marc SIEGRIST, Président
- Claudia SIRONI
- Patrick UEBELHART

Elu(e) ou réélu(e) à l'AGO de 2021

- Juan BOADA, Vice-président
- Bernard DEGAUDENZI
- Jean ERHARDT
- Alfonso GOMEZ (Conseiller administratif, délégué de la Ville de Genève)
- Albert KNECHTLI
- Agostino MARTINOLI
- Corinne PIAGET
- Nicolas RAVONEL

- **Départs** : Andrée CRESTANI et Serge HARDER ont terminé leur mandat et ont été remerciés pour leurs regards perspicaces et leur engagement pour le bien de la Coopérative lors de l'Assemblée générale annuelle d'octobre 2021. Rémy PAGANI, Conseiller administratif de la Ville de Genève, a été remplacé par Alfonso GOMEZ.

COMITÉ DE DIRECTION

- **Séances** : 10 séances dont deux communes avec le Conseil d'administration
- **Composition** : 7 membres élus pour un an par le Conseil d'administration
- Jean-Marc SIEGRIST, Président
- Juan BOADA, Vice-président
- Bernard DEGAUDENZI
- Benjamin LAVIZZARI
- Agostino MARTINOLI
- Isabelle PERGOUD
- Patrick UEBELHART

- **Départ** : Albert KNECHTLI, membre du Comité de direction lors du précédent exercice, a quitté cette fonction afin d'éviter la redondance avec le Comité d'administration. Tous les membres le remercient chaleureusement pour sa précieuse contribution.



LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (J. BOADA ABSENT DE LA PHOTO)

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- **Séances:** 3 séances dont deux communes avec la Commission Valeurs. Ces séances ont concerné la mise en exploitation du bâtiment VVF A et la refonte de la procédure d'attribution des logements.
- **Composition:** 8 membres dont 4 suppléants

Tous les membres de la Commission d'Attribution ont été reconduits pour l'exercice 2021-2022.

- | | |
|--|--------------------|
| • Jean-Pascal EMERY | • Isabelle PERGOUD |
| • Roland FANKHAUSER
<i>membre suppléant</i> | • Claudia SIRONI |
| | • André VEZ |

Trois nouveaux membres suppléants ont été élus pour renforcer l'équipe compte-tenu de la hausse du nombre de logements à venir.

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| • Ana DA COSTA | • Nicole VALIQUER
GRECUCCIO |
| • Patrick RISER | |

ORGANE DE RÉVISION

Le mandat de la Société Fiduciaire d'Expertise et de Révision (SFER) a été reconduit, sur décision de l'Assemblée générale lors de sa séance ordinaire du 21 octobre 2021.



DE GAUCHE À DROITE : J. C. DUMONTHAY (SECRÉTAIRE GÉNÉRAL),
P. UEBERHART, J.-M. SIEGRIST, B. DEGAUDENZI, I. PERGOUD, A. MARTINOLI, J. BOADA ET B. LAVIZZARI (MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION)

COMITÉ DE DIRECTION

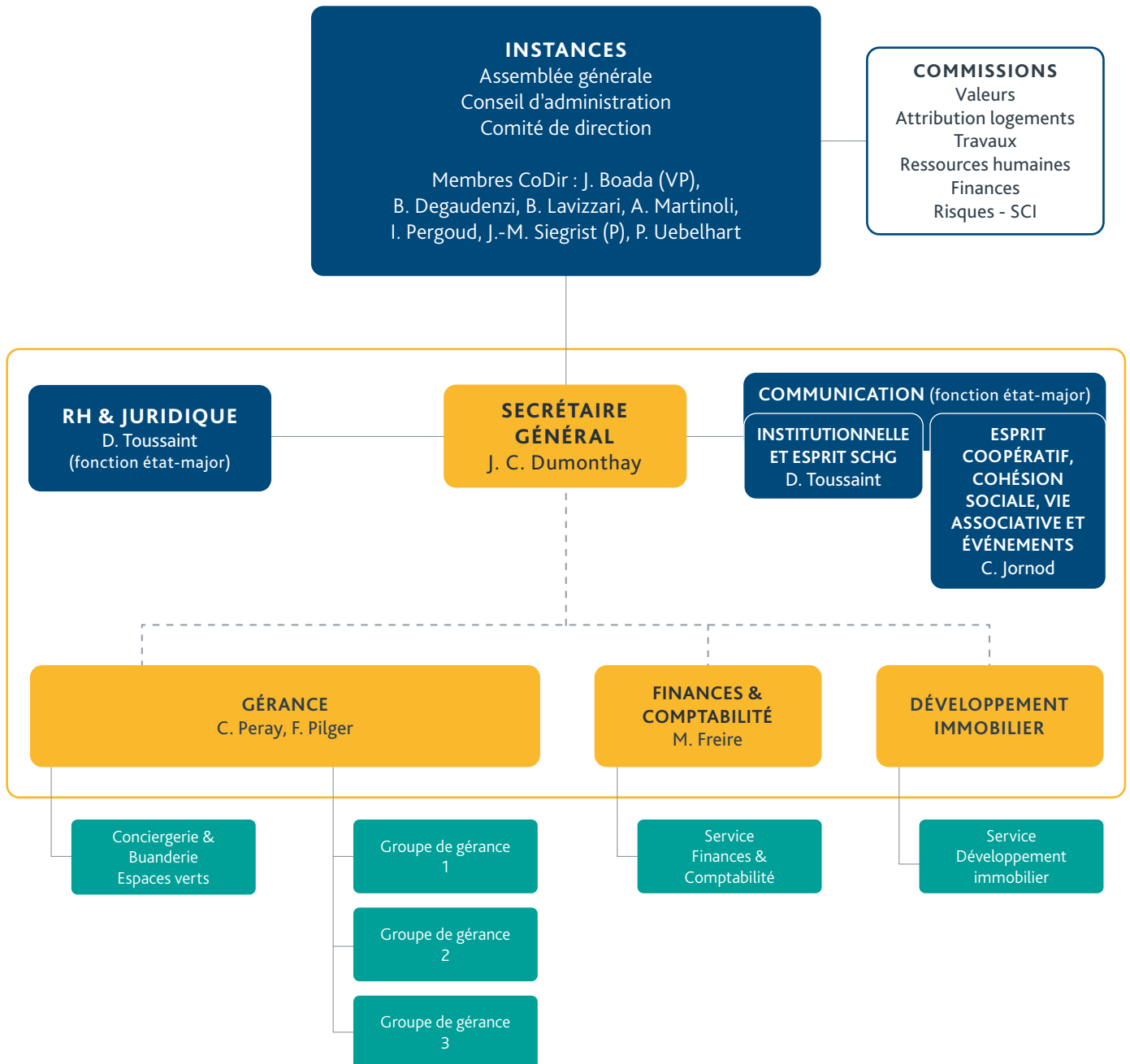
Le Comité de direction est une émanation du Conseil d'administration.

Composée de 7 administrateurs, cette instance participe aux bonnes pratiques en matière de gouvernance en s'inscrivant dans l'exercice du pouvoir « exécutif » de la SCHG.

Elle a pour mission de construire le projet stratégique de la Coopérative après validation par le Conseil d'administration et de le mettre en œuvre en étroite collaboration avec la Direction.

Propices aux échanges et à la prise de décision, les séances du Comité de direction participent à l'exercice collégial de la conduite opérationnelle de la Société, dans le respect des principes et valeurs de la Coopérative.

Organigramme



— Direction

- - - - - Transversalité dans la gestion des dossiers

Commissions

Composées d'administrateurs, les commissions travaillent main dans la main avec la Direction et les services.

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Attribuer de manière équitable et juste des logements dans le respect des valeurs et statuts de la Coopérative, ainsi que des critères d'occupation et financiers définis.

Membres : A. da Costa, J-P. Emery, R. Fankhauser, I. Pergoud, P. Riser, C. Sironi, A. Vez, N. Valiquier, avec le soutien de C. Peray.



COMMISSION RH

Permettre, chaque jour, à chaque collaborateur d'être heureux d'évoluer dans un climat harmonieux afin qu'il puisse offrir des prestations de qualité et en être fier.

Membres : A. Martinoli, I. Pergoud, P. Uebelhart, avec le soutien de J. C. Dumonthay et D. Toussaint.



COMMISSION TRAVAUX

Construire, rénover, transformer ensemble dans le respect des principes du développement durable et des coûts, tout en favorisant l'économie circulaire.

Membres : J. Boada, J-M. Siegrist, B. Degaudenzi, B. Dos Santos, P. Riser, avec le soutien de F. Pilger et C. Lante.



COMMISSION VALEURS

Protéger et promouvoir les valeurs de la SCHG auprès de l'ensemble des sociétaires et des collaborateurs. Participer à leur adoption afin qu'elles guident les actions de la Coopérative et transparaissent au quotidien.

Membres : J. Boada, M. Fani, A. Knechtli, B. Lavizzari, C. Sironi, P. Uebelhart, N. Valiquer, avec le soutien de C. Jornod.



COMMISSION FINANCES

Rigueur, stabilité et anticipation sont les maîtres-mots qui guident notre activité.

Membres : A. Martinoli, I. Pergoud, B. Lavizzari, avec le soutien de J. C. Dumonthay, M. Freire et L. Python.





Mélissa
DA ROCHA

Yvo
BONGO



Carol
JORNOD

Jesus Antonio
RODRIGUEZ-CRUZ



Diane
TOUSSAINT

Lola
PYTHON



Nathalie
BECKEL

Gianluca
DI SARIO



Ludovic
GOJON

Gabriella
METTLER



Serge
MÜHLEMANN

Maria
DOS SANTOS FERNANDES



Raja
BOUZID

Carlo
TEMPESTA



Jean Charles
DUMONTHAY



Pierre
CUENCA

Aline
GONZALEZ



Frank
PILGER

Lorenzo
GIAFFREDA



Rose-Marie
PASCAL

Behare
KRASNIQI



Cécilia
LANTE

Équipes

Exercice 2021-2022

SECRETARIAT GÉNÉRAL

- **Jean Charles DUMONTHAY***, Secrétaire général
- **Carol JORNOD***, Responsable communication (Esprit coopératif, cohésion sociale, vie associative et événements)
- **Diane TOUSSAINT***, Responsable juridique, RH et communication (institutionnelle et esprit SCHG) – (depuis le 01.11.2021)
- **Lola PYTHON**, Analyste financière (depuis le 01.11.2021)

SERVICE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

- **Louisa GUEDDIMI***, Responsable développement immobilier (jusqu'au 31.05.2022)
- **Cécilia LANTE**, Cheffe de projets

SERVICE GÉRANCE

- **Frank PILGER***, Responsable gérance
- **Claudine PERAY***, Responsable location
- **Beatriz RODRIGUEZ**, Gérante technique, équipe 1
- **Inès CHAVES**, Gérante location, équipe 1
- **Aline GONZALEZ**, Gérante location, équipe 1, adjointe aux responsables location et juridique (jusqu'au 30.04.2022)
- **Gabriella METTLER**, Gérante technique, équipe 2
- **Nathalie BECKEL**, Gérante location, équipe 2
- **Carlo TEMPESTA**, Gérant technique, équipe 3 (depuis le 01.11.2021)
- **Manon LINIGER**, Gérante location, équipe 3
- **Florence NEUHÄUSLER**, Assistante responsable gérance
- **Gianluca DI SARIO**, Assistant technique (depuis le 01.11.2021)
- **Mélissa DA ROCHA**, Réceptionniste-téléphoniste
- **José AUBAREDA**, Chargé de missions

SERVICE FINANCES ET COMPTABILITÉ

- **Mario FREIRE***, Responsable finances
- **Dominique WAEGELL**, Collaborateur finances (décomptes chauffage, comptabilité générale)
- **Boris BURGUY**, Collaborateur finances (sociétaires-comptabilité immeubles) (jusqu'au 31.01.2022)
- **Behare KRASNIQI**, Collaboratrice finances (comptabilité fournisseurs)
- **Leotrim DERVISHAJ**, Collaborateur finances (comptabilité sociétaires)

* Equipe de Direction SCHG

Équipes

Exercice 2021-2022

SERVICE CONCIERGERIE

- **Ciprien MANEIRO-RAMA**,
Responsable conciergerie

CONCIERGES

- **Nicolae BARBU**,
Promenade Jean-Treina 1 à 5
+ extérieurs Rue Camille-Martin 23 à 31
+ extérieurs Sports-Essor
+ boxes Sports-Essor 2^{ème} sous-sol
- **Christian BARRAUD**,
Cité Vieusseux 12
Cité Franchises 38 à 52
- **Stéphane BAUR**,
Rue Sonnex 30 et 32
- **Yvo BONGO**,
Rue de la-Tambourine 25 à 29
- **Ernesto BORLIDO**,
Chemin des Sports 74 à 80
- **Irène BORLIDO**,
Chemin des Sports 74 à 80
- **Fernando CORREIA**,
Rue de Bandol 3 à 9bis
Chemin Victor-Duret 42 à 46
- **Laura CORREIA**,
Promenade Jean-Treina 6 à 14
+ extérieurs + extérieurs Sports-Essor
côté bassin et Jean-Treina 6 à 14
+ boxes Sports-Essor 1er sous-sol
- **Pierre CUENCA**,
Avenue Ernest-Pictet 31 et 33
+ extérieurs Vieusseux
+ garages souterrains Vieusseux
+ bassin Vieusseux

- **Antonio DA SILVA**,
Rue Sonnex 13
- **Maria DOS SANTOS FERNANDES**,
Avenue de Joli-Mont 7 à 11
Rue Louisa-Vuille 6-8
- **Lorenzo GIAFFREDA**,
Cité Vieusseux 15 à 21
+ boxes Vieusseux (sauf 1 à 7)
- **Juan-Carlos LORENZO MARTINEZ**,
Chemin des Sports 2 à 16
+ extérieurs et boxes Coop Aïre
- **Serge MÜHLEMANN**,
Cité Vieusseux 16 et 18
+ parkings extérieurs, places de jeux,
parking Édouard-Rod
- **Mihai Constantin PAPUC**,
Cité Vieusseux 1 à 7
+ boxes Vieusseux 1 à 7
- **Jesus Antonio RODRIGUEZ-CRUZ**,
Cité Vieusseux 2 à 6
Cité Vieusseux 11 à 13
- **Didier SCHMITT**,
Cité Villars 26 à 60
- **Joao SOARES DE OLIVEIRA**,
Rue Camille-Martin 1 à 17
+ extérieurs Coop Aïre
- **Zulmira SOARES CORREIA**,
Rue Édouard-Rod 4a, 4b, 4c
+ places couvertes
- **Flavio STEFANELLI**,
Cité Vieusseux 23 à 27
+ parking Édouard-Rod

BUANDERIE

- **Raja BOUZID**,
Responsable buanderie
- **Rose-Marie PASCAL**,
Chargée buanderie
(depuis le 01.04.2022)

ESPACES VERTS

- **Jérémie PETOUD**,
Responsable espaces verts
(depuis le 01.01.2022)
- **Ludovic GOJON**,
Jardinier (depuis le 01.07.2021)
- **Daniel MARTI**, Jardinier,
Responsable (jusqu'au 31.12.2021)

Partenariat HETS jusqu'au 25 juin 2021 –
projet pilote Sports-Essor/Jean-Treina

- **Tristan NERI**, Etudiant
- **Aline STEINER**, Etudiante

* Equipe de Direction SCHG



Juan-Carlos
LORENZO MARTINEZ

Ciprien
MANEIRO-RAMA



Florence
NEUHÄUSLER

Antonio
DA SILVA



Irène
BORLIDO

Joao SOARES
DE OLIVEIRA



Zulmira
SOARES CORREIA

Beatriz
RODRIGUEZ



Stéphane
BAÜR

Claudine
PERAY

Jérémie
PETOUD

Nicolae
BARBU



Christian
BARRAUD



Dominique
WAEGELL

Mario
FREIRE



Ernesto
BORLIDO

Mihai Constantin
PAPUC



Laura
CORREIA

Manon
LINIGER



Didier
SCHMITT

Fernando
CORREIA



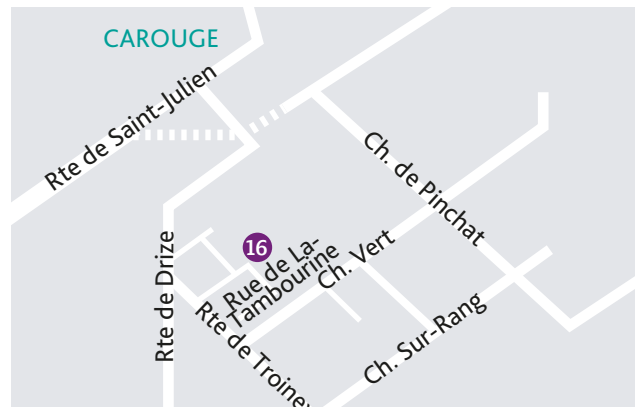
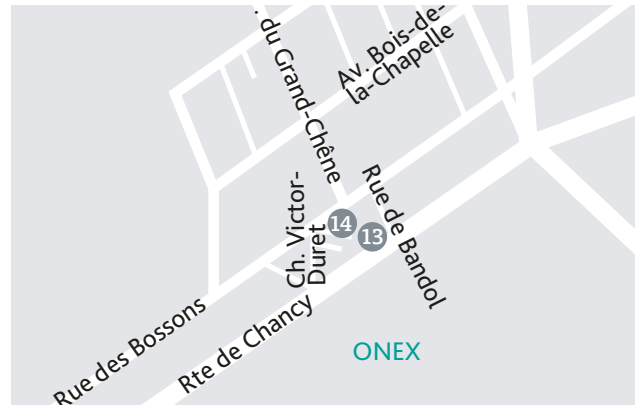
Leotrim
DERVISHAJ

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 26 à 60*	117	420	1 558	libre	1	45	5	80	61
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 Ch. des Sports 2 à 16	168	720	2 276	libre	8	787	23	658	128
6	1966 Centre Coop Aire				libre	1	1055	4	322	15
7	1968-1974 Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6, 11 à 21	384	1506	2 254	libre	19	2660	16	616	305
8	1978 Cité Vieusseux 9 / 16-18	150	600	2 886	libre	11	3348	17	1520	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 31-33	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 30-32	46	208	4 468	HM	0	0	0	0	46
18	2012 Edouard-Rod 4 a b c	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
22	2021 Louisa-Vuille 6-8	83	322	3 895	HM - ZD LOC	1	76	5	47	76
TOTAL ACTUEL EN EXPLOITATION		1'911	7'727,5	3'103		62	10'550	165	4'794	1'898

* Les bâtiments de Cité Villars 2 à 24 ont été démolis dans le cadre du chantier du bâtiment F

Plans de situation



Projets en cours

- 23 La Forêt : Square Aimée-Rapin 2 à 8
- 24 Bâtiment F : Cité Villars 2 à 8 (adresse provisoire)
- 25 Édouard-Rod 6
- 26 Bâtiment E : Cité Villars 10 à 18 (adresse provisoire)
- 27 Praille-Acacias-Vernets (PAV) : Quai Vernets

Typologie 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 I, 26 à 32				9	9	3	3					24
Cité Villars II, 34 à 60				45		36	6	6				93
Cité Franchises 38 à 52				9		27	6	6				48
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 à 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 à 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
Camille-Martin 23 à 31	1	1		4		29		8				43
Av. Ernest-Pictet 31 à 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 30-32		5		3		10		19		9		46
Rue Edouard-Rod 4 a b c				7		19		16				42
Ch. des Sports 74 à 80				40 ¹		36 ²		20 ³				96
Avenue de Joli-Mont 7 à 9		7		21		21		14				63
Cité Vieusseux 23 à 27	5	5		8		29		16				63
Louisa-Vuille 6-8				29		40		9		5		83
TOTAUX	6	67	52	396	10	673	15	527	8	66	8	1'828

* Villas Cité-Jardins d'Aïre

¹ dont 4 appartements LMI (3+1 pièce)

² dont 16 appartements LMI (4+1 pièce)

³ dont 4 appartements LMI (5+1 pièce)



IMMEUBLE CITÉ VIEUSSEUX 12

VIVRE LA SCHG

« Nous nous efforçons d'être à l'écoute des idées, souhaits et préoccupations des sociétaires. Nous devons réinvestir dans les compétences de vie du quotidien de nos membres qui sont une réelle source d'enrichissement. »



En quelques dates

04.01.2021
Renforcement du rôle
des commissions

02.04.2021
Migration
informatique

01.05.2021
Mise en exploitation
du bâtiment A,
rue Louisa-Vuille 6-8

Focus sur nos activités

Assemblée générale ordinaire

Après la version virtuelle de 2020, les Instances avaient insisté pour retrouver les sociétaires en présentiel, dans l'esprit de partage et de convivialité cher à la Coopérative. L'Assemblée générale s'est ainsi tenue à l'espace Uptown de la Servette dans le respect des directives de l'Office fédéral de la santé publique. Dans ces circonstances particulières, les intervenants se sont fait un plaisir d'accueillir et de remercier l'assistance. Les mesures Covid ne permettant pas l'organisation d'un apéritif, les quelque 210 participants ont reçu en fin de séance des petits sacs truffés.

Développement durable

Dans le cadre de la transition opérée dès 2021, la SCHG a entamé une réflexion stratégique qui l'a amenée à identifier trois axes d'orientation principaux pour poursuivre sa mission : la gouvernance, les valeurs et la durabilité. La SCHG met un point d'honneur à adopter une conduite RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise) et à se positionner en faveur de la durabilité. Tout débute par la sélection des fournisseurs, le choix des matériaux, les économies d'énergie et la mobilité douce, des éléments idéalement réunis par le projet Édouard-Rod 6. De nombreuses actions concrètes ont d'ores et déjà vu le jour : places de parking pour vélos, utilisation de produits de nettoyage respectueux ou encore achats de proximité.

Editions du journal Contact

Très appréciées de nos membres, les quatre éditions du journal Contact proposent une heureuse combinaison de sujets liés à la SCHG, de portraits d'acteurs locaux et d'actualités. Un outil de communication privilégié que nous souhaitons décliner dorénavant aussi sous forme de « Contact Express » ou « Contact Hors-série » pour annoncer des changements ou présenter des invitations aux sociétaires.

Jobs d'été

A la suite du succès de la première opération de 2021, nous avons décidé d'institutionnaliser cette expérience en la proposant chaque année aux enfants des sociétaires. Une belle initiative qui leur permet de participer à la vie de la SCHG, de renflouer leurs finances et d'acquérir une première expérience professionnelle dans les domaines des espaces verts et de la conciergerie. Les missions de deux semaines chacune, échelonnées entre juillet et août, sont attribuées selon le principe « premiers arrivés, premiers servis » contre remise d'un dossier complet. Dans un souci d'équité, les affiches sont toujours apposées simultanément dans tous les immeubles de la Coopérative, la date de réception des candidatures faisant ensuite foi. Nous tenons à nouveau à remercier ici chaleureusement les jeunes, concierges, jardiniers et autres intervenants qui participent à la réussite de l'opération.



03.05.2021

Télétravail différencié pour permettre une présence accrue de certains services au bureau

28.06.2021

Assouplissement du plan de protection Covid

03.07.2021

Retour d'un plan de protection strict

05.07.2021

Lancement des jobs d'été pour les enfants de sociétaires

10.07.2021

Concert Retrouv'Été

Rencontres musicales

Après deux premières cuvées réjouissantes du festival Retrouv'Eté, nous avons reconduit ce rendez-vous estival avec la participation de 11 artistes répartis sur 8 dates entre juillet et fin août 2021. Du fait de l'assouplissement des mesures sanitaires et de la relance de l'offre de concerts publics à Genève, nous avons enregistré une baisse du nombre de spectateurs mais l'enthousiasme du public n'en est pas moins resté intact. En 2022, l'événement adopte le nom de « Chantôshow » et s'enrichit d'une version hivernale. Celle-ci s'est déroulée à raison de 4 rencontres entre février et avril à la salle du Moyen-Âge, aménagée pour l'occasion en appartement avec salon, salle à manger, ambiance feutrée et lumière tamisée. Les spectateurs ont eu le plaisir de partager un repas avec les artistes en toute simplicité à l'issue de leurs prestations.

La SCHG est d'ailleurs heureuse de faire appel aux forces vives du quartier en collaborant avec des sociétaires cuisiniers ou traiteurs. Ravie de mettre à l'honneur la jeune génération créative, elle se plaît à confier la réalisation de l'affiche à des étudiants en art.

Rendez-vous fédérateurs

Véritables rendez-vous qui rythment la vie des sociétaires, divers événements sont déployés depuis quelques années sur l'ensemble du parc immobilier de la SCHG. Il s'agit du Marché de Vieusseux, du Marché aux planctons mis en place à Jean-Treina, ainsi que des deux Marchés de Noël qui ont eu lieu les 10 et 17 décembre 2021 sous le couvert de Vieusseux 7. Des rencontres qui remportent toujours un franc succès et participent fortement à la vie des quartiers. A noter qu'une collaboration avec Ludomicile, un organisme qui offre des moments de jeux de société aux aînés, verra le jour au cours du prochain exercice.

PERSPECTIVES

Communication renforcée

Avec l'arrivée de Diane Toussaint, responsable des secteurs juridique, RH et communication institutionnelle, le service Communication s'agrandit. Carol Jornod est ainsi à même d'être davantage présente sur le terrain pour aller à la rencontre des sociétaires et renforcer l'esprit SCHG. Il s'agit d'une mission au cœur du souhait de renouveau au sein de la Coopérative. Plus généralement, l'objectif est d'afficher une identité forte et cohérente et d'asseoir le positionnement de la SCHG comme institution phare dans le monde coopératif. Cette démarche passe par la mise en place d'une stratégie de communication ciblée à même de renforcer le sentiment d'appartenance des sociétaires à un environnement d'exception et de valoriser l'image de la SCHG à l'externe. Dans ce contexte, notre logo pourrait être réorienté vers une dimension plus humaine afin d'illustrer nos valeurs, la tonalité de notre message et notre signature « Construire et vivre ensemble, un état d'esprit ».

Créer du lien avec et entre sociétaires demeure au cœur des préoccupations du service Communication qui n'oubliera personne en chemin. Parmi les chantiers à venir figurent la refonte en profondeur du site Internet et l'adoption de moyens de communication plus actuels et interactifs, avec le développement des réseaux sociaux et de la future application Contact SCHG. Ces projets viennent compléter l'incontournable journal Contact, les écrans répartis sur l'ensemble de nos immeubles et les rapports humains, toujours privilégiés par la Coopérative. Dans ce même esprit, une boîte à idées sera bientôt à la disposition des sociétaires afin d'accroître la proximité et l'écoute tout au long de l'année. Un outil précieux pour partager idées et suggestions ! Une antenne d'écoute pourrait aussi voir le jour à raison de 2h tous les quinze jours. Sous une forme à définir, elle permettrait d'entretenir les liens sociaux, d'identifier les préoccupations et de favoriser l'émergence de nouvelles idées. Enfin, la volonté de fédérer de la Coopérative se traduira également par l'organisation de manifestations récurrentes qui deviendront, nous l'espérons, une véritable signature SCHG. La représentation



31.08.2021

Dîner d'été regroupant les administrateurs et les collaborateurs, accueil des nouveaux arrivants

01.10.2021

Naissance de la Gérance réunie

08.10.2021

Dépôt de la demande d'autorisation de construire du bâtiment Édouard-Rod

21.10.2021

Assemblée générale annuelle

12.12.2021

Partage de la marmite de l'Escalade

au sein d'associations et la participation à des événements associés sont à ce titre aussi primordiales.

Cette communication renforcée se met en place et le service foisonne d'idées. Elle ne pourra toutefois pleinement déployer ses effets qu'avec l'implication et les initiatives des sociétaires, qui doivent être des forces de proposition et d'animation des quartiers. Notre porte est toujours ouverte, il suffit de la pousser.

Contact SCHG

Conçue initialement en collaboration avec notre partenaire de longue date naxoo, l'application Amigo devient Contact SCHG. Afin d'assurer une interactivité maximale et rester fidèle à la qualité du travail préparatoire de notre partenaire historique, son développement prend davantage de temps que prévu mais offrira à la SCHG les droits de propriété sur une solution entièrement personnalisée. Celle-ci a déjà fait l'objet d'une démarche participative avec la diffusion de questionnaires à tous les sociétaires. Destinée à créer du lien entre la SCHG et ses membres mais aussi entre ces derniers, elle tient compte des attentes concrètes des habitants. Elle permettra à la Coopérative d'informer des travaux prévus en temps réel, d'annoncer des événements ou encore de renseigner sur de nouveaux services. Pour leur part, les sociétaires pourront signaler des incidents ou pannes, accéder à leur dossier administratif, poser des questions, louer des salles et bien d'autres fonctionnalités encore. Véritable plateforme d'échange, elle favorisera aussi les trocs de services et le partage d'activités entre voisins. Nous avons hâte de vous la faire découvrir !

Démarche éco-responsable

La SCHG cultive son approche éco-responsable tant à l'interne qu'à l'externe en apportant son soutien à différentes initiatives en relation avec l'écologie. Plusieurs projets sont à l'étude tels que l'établissement d'une Charte développement durable, la création d'un livret d'entretien des surfaces des appartements et d'un guide des bonnes pratiques, de jardins potagers et d'un marché participatif paysan ou encore la mise sur pied d'un économat bio commun. Les

réflexions portent aussi sur l'organisation d'événements comme des journées interactives de ramassage des déchets parents/enfants, des cafés durables pour présenter les actions environnementales internes, des conférences et groupes de travail sur des thèmes liés, ainsi que des ateliers ruches.

Suivi et accueil des sociétaires

A la faveur de la mise en exploitation du bâtiment A du projet Papillon, la SCHG a décidé de mettre en place une nouvelle procédure d'accueil pour les sociétaires avec l'organisation d'un rendez-vous de sensibilisation aux valeurs et à l'esprit coopératif. Une occasion idéale pour faire connaissance, échanger et recenser les besoins des nouveaux arrivants. Un kit de bienvenue, qui fait partie intégrante de la démarche d'accueil établie conjointement avec le « Service Gérance », est actuellement en cours d'élaboration. Porteur des notions essentielles de la mission et de la vision de la SCHG, il regroupera notamment les principaux documents liés au bail, les informations relatives aux prestations offertes par la SCHG en matière de téléseuil et d'Internet, la charte sociétaires, le rapport d'activité, le journal Contact et un formulaire pour l'inscription à l'espace privé du site Internet de la Coopérative. Le kit sera complété par un questionnaire de suivi/satisfaction et nous réfléchissons à la mise en œuvre d'un système de mentorat par les « anciens » sociétaires. A noter que les cafés-croissants mensuels de la Tour s'inscrivent déjà parfaitement dans cette approche proactive.

La Commission Valeurs poursuit, quant à elle, la démarche pilote initiée en 2021 lors de la mise en exploitation du bâtiment A. Sollicitée pour procéder au choix des futurs sociétaires, elle a développé un questionnaire visant à privilégier les personnes sensibles aux valeurs de la SCHG et attachées à l'état d'esprit coopératif.

Valorisation du parc immobilier

Afin de mettre en valeur les travaux d'amélioration et de rénovation de ses immeubles, la SCHG prévoit de publier des vidéos sur son site Internet ou, pourquoi pas, d'installer des containers info-chantiers.



03.02.2022

Démarrage du chantier du bâtiment F, Cité Villars 2 à 8

08.02 & 04.03.2022

Aperçu des jardins d'hiver de la Tour depuis l'appartement de Mme Marlène Overney

24.02.2022

Sushis Party pour fêter la levée des mesures sanitaires

25.03.2022

Traditionnelle raclette de la SCHG

30.04.2022

Clôture de l'exercice

ACTIVITÉS TRAVAUX ET PROJETS



« Nous avons plus que jamais pour ambition d'adopter une vision globale cohérente pour un développement harmonieux et réfléchi de nos quartiers. »

Constructions en cours

PROJET PAPILLON

Vieusseux-Villars-Franchises (VVF)

Intervention urbanistique unique à proximité du centre-ville de Genève, le réaménagement du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises s'étalera encore sur une douzaine d'années avec la création de 550 logements à vocation sociale – en remplacement des 260 existants –, et divers équipements collectifs. Dans ce contexte, le projet Papillon se veut exemplaire à plus d'un titre : intégration harmonieuse dans le site, mise en valeur d'un quartier historique, conception architecturale et espaces publics végétalisés de grande qualité mais aussi création d'un réseau de mobilité douce (voies piétonnes et cyclables) conformément à la volonté de la Ville de Genève de rendre le quartier totalement piéton en surface et de réduire les places de parking en sous-sol.

Synonyme de « bien vivre ensemble », il requiert une vision technique et financière globale afin d'appréhender les futures étapes avec cohérence. L'enjeu premier est de répondre aux contraintes liées à la zone de développement, tout en offrant des espaces de vie propices aux rencontres et à la détente, judicieusement répartis. La redynamisation à moyen terme de l'espace commercial est actuellement à l'étude.

Bâtiment A - Rue Louisa-Vuille 6-8

Le bâtiment A, construit par le bureau Giorgis Rodriguez Architectes Sàrl, constitue le premier jalon de ce projet d'envergure qui totalisera, à terme, six objets. En pleine phase de « rodage » à la suite de sa mise en exploitation en mai 2021, il abrite aujourd'hui 83 sociétaires et leurs familles. Au vu des nombreux retours enthousiastes, la SCHG tire aujourd'hui un bilan très positif de l'opération. Un résultat qui nous conforte dans nos pratiques et nous permet de nous projeter sereinement dans l'avenir.

Nous saisissons ici l'opportunité de relever le travail formidable accompli par l'équipe du service Gérance et notre concierge Maria Dos Santos. L'importante charge de travail liée à la mise en exploitation de l'immeuble et à la signature des baux a mis nos collaborateurs à l'épreuve, certains ayant même dû décaler leurs vacances pour assurer l'emménagement sans encombre des habitants. Nous tenons à leur exprimer toute notre gratitude et à saluer leur précieux engagement.

Information complémentaire : suite à l'arrêté du 7 juillet 2021 du Conseil d'Etat, l'adresse du bâtiment porte définitivement le nom de rue Louisa-Vuille 6-8.

Bâtiment F – Cité Villars 2 à 8*

Telle une figure de proue faisant office de porte d'entrée du quartier, l'immeuble F de 115 appartements séduit par la finesse de ses lignes horizontales. Béton apparent préfabriqué, bois-métal (vitrages) et briquettes en façade lui confèrent un caractère unique et résolument élégant. De par son positionnement stratégique, il abritera les futurs bureaux de la SCHG, conçus à l'image de la nouvelle orientation dynamique et participative de la Coopérative. Un nouveau lieu convivial où nous nous réjouissons d'ores et déjà d'accueillir les sociétaires au printemps 2024.

Les logements de typologies variées (de 2 à 6 pièces), avec loggias utilisables par tous les temps, ont pour objectif de favoriser la mixité sociale. Une volonté renforcée par la création d'un espace commun avec terrasse en toiture, que les sociétaires-locataires pourront réserver pour leurs événements privés. Parmi les particularités du bâtiment de 10 étages figurent les neuf logements à mixité intégrée (LMI), un modèle d'habitat original imaginé par Ris+partenaires architectes et déjà mis en œuvre avec succès au chemin des Sports par le bureau brodbeck roulet. Pionnière dans ce domaine, la SCHG reconduit ainsi l'expérience de ces logements « modulables » de 5 pièces pouvant être décomposés en 4 pièces + studio. Chaque unité dispose d'un accès indépendant depuis le palier, ce qui permet d'isoler les deux lots ou de les connecter grâce à une liaison intérieure. Au regard des évolutions de la cellule familiale, des difficultés à trouver un logement abordable et du développement du télétravail, le concept répond à une actuelle demande du marché puisqu'il permet d'héberger un jeune adulte, une jeune fille au pair ou une activité professionnelle.

Privilégiant les échanges et les liens sociaux, le bâtiment F fait la part belle aux espaces de circulation, à la végétalisation des aménagements extérieurs et à la mobilité douce. Les bureaux de la SCHG au rez-de-chaussée inférieur participeront à la dynamisation du quartier. Si les travaux de gros œuvre se poursuivront jusqu'à fin 2022, l'installation du chantier, la pose des terrassements et sondes géothermiques, ainsi que le coulage des radiers et murs du sous-sol ont d'ores et déjà été achevés. La livraison est prévue début 2024.

Bâtiment E - Cité Villars 10 à 18*

Ce 3^{ème} bâtiment d'envergure, faisant lui aussi partie du projet Papillon, nécessite plus que jamais une vision globale du PLQ afin de répondre aux nombreux enjeux sociaux, politiques et financiers. La construction des 150 logements du bâtiment E est actuellement à l'étude avec le bureau Grenier + Coretra Architecture et l'autorisation de construire devrait être déposée cette année.



BÂTIMENT A – RUE LOUISA-VUILLE 6-8 AU COUCHER DU SOLEIL

ÉDOUARD-ROD 6

Projet avec la primo-coopérative Archipel – bâtiments A5 et A6

Réalisé en partenariat avec la primo-coopérative Archipel, le projet met à l'honneur le « bien vivre ensemble » et la mobilité douce avec plus de 30 nouveaux logements, dont une vingtaine d'appartements familiaux allant de 3 à 5 pièces. Une proposition ambitieuse qui vise à articuler l'espace public autour de lieux de vie chaleureux, conçus selon les principes du développement durable. La recherche de fluidité spatiale et de modularité des espaces intérieurs est associée à une grande richesse d'orientations des logements. Véritable « laboratoire » d'expérimentation, le projet explore les propositions innovantes telles que la toiture-terrasse commune et les clusters, ces vastes appartements communautaires constitués d'unités d'habitations privatives (2 pièces avec salle de bain et kitchenette) partageant un espace commun composé en général d'un grand salon et d'une cuisine.

Outre la structure mixte bois-béton, le concept énergétique de ce bâtiment éco-responsable répond au standard THPE (très haute performance énergétique) et inclut notamment le raccordement au CAD (chauffage à distance) des SIG, des panneaux photovoltaïques en toiture, le renouvellement de l'air par simple flux, la distribution basse chaleur par chauffage au sol, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, pour les machines à laver et pour les chasses d'eau, ou encore un système séparatif pour les eaux brunes et jaunes (traitées par nitrification et récupérées pour la production d'engrais).

L'autorisation de construire a été déposée en octobre 2021 et nous attendons à présent le feu vert des autorités.

Quant aux aménagements extérieurs, communs aux différents propriétaires du bâtiment A (coopératives SCHG et Archipel ainsi qu'investisseurs privés) et à tous les bâtiments du même PLQ, une démarche collaborative inédite et enrichissante a été mise en place. Celle-ci a impliqué les habitants alentour et a donné lieu à trois ateliers participatifs durant lesquels les propositions et thématiques soulevées ont été discutées et étudiées. Une première pour la SCHG qui profite ainsi de la dimension et de l'expérience participatives d'Archipel.

LA FORÊT

Square Aimée-Rapin 2 à 8 – bâtiment B1

Le bâtiment de 106 logements (3, 4 et 5 pièces) en habitat mixte (contrôlé et « libre ») prend forme sur le périmètre du quartier de la Forêt. Les ouvrages hors sol sortent de terre depuis l'automne 2021 et les travaux avancent à vive allure. En raison du Covid-19, les matériaux ont enregistré une hausse des prix non négligeable, ce qui a incité la SCHG à acquérir à l'avance les armatures à prix fixe. Une étude réalisée à la fin de l'année 2021 a permis de créer des zones de stockage in situ, tandis que d'autres équipements ont directement été stockés chez les fabricants.

Par ailleurs, nous avons été amenés à gérer avec nos partenaires sur l'ensemble du projet (Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et investisseurs privés), les problèmes générés par la faillite de la société d'électricité du chantier. La rapidité de réaction du bureau d'architectes a permis de prendre les mesures nécessaires pour limiter les conséquences financières et faciliter la poursuite des travaux.



PROJET ÉDOUARD-ROD 6

Outre la création d'un nouveau square côté route de Meyrin qui profitera aux habitants des deux immeubles, ainsi qu'aux enfants de la future crèche, le projet comprend un parking de 150 places en sous-sol et des locaux vélos accolés aux entrées du rez-de-chaussée afin de favoriser la mobilité douce. La circulation en surface sera en effet proscrite pour préserver l'aspect paysager demandé par la Ville dans le prolongement du parc public qui occupera une grande partie de l'espace. La livraison du bâtiment est prévue fin 2023.

PERSPECTIVES

Jean-Treina

La SCHG initie actuellement un projet lié à la mise en valeur d'un local de 300 m² hébergeant auparavant d'anciennes citernes à mazout. L'idée est de mettre à profit cet espace généreux d'une hauteur de 6 mètres pour amener une activité artistique au cœur du quartier en collaboration avec le Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre (CPMDT). Orienté vers la musique contemporaine ou encore le théâtre, ce futur lieu a pour ambition de placer les sociétaires au centre de la démarche.

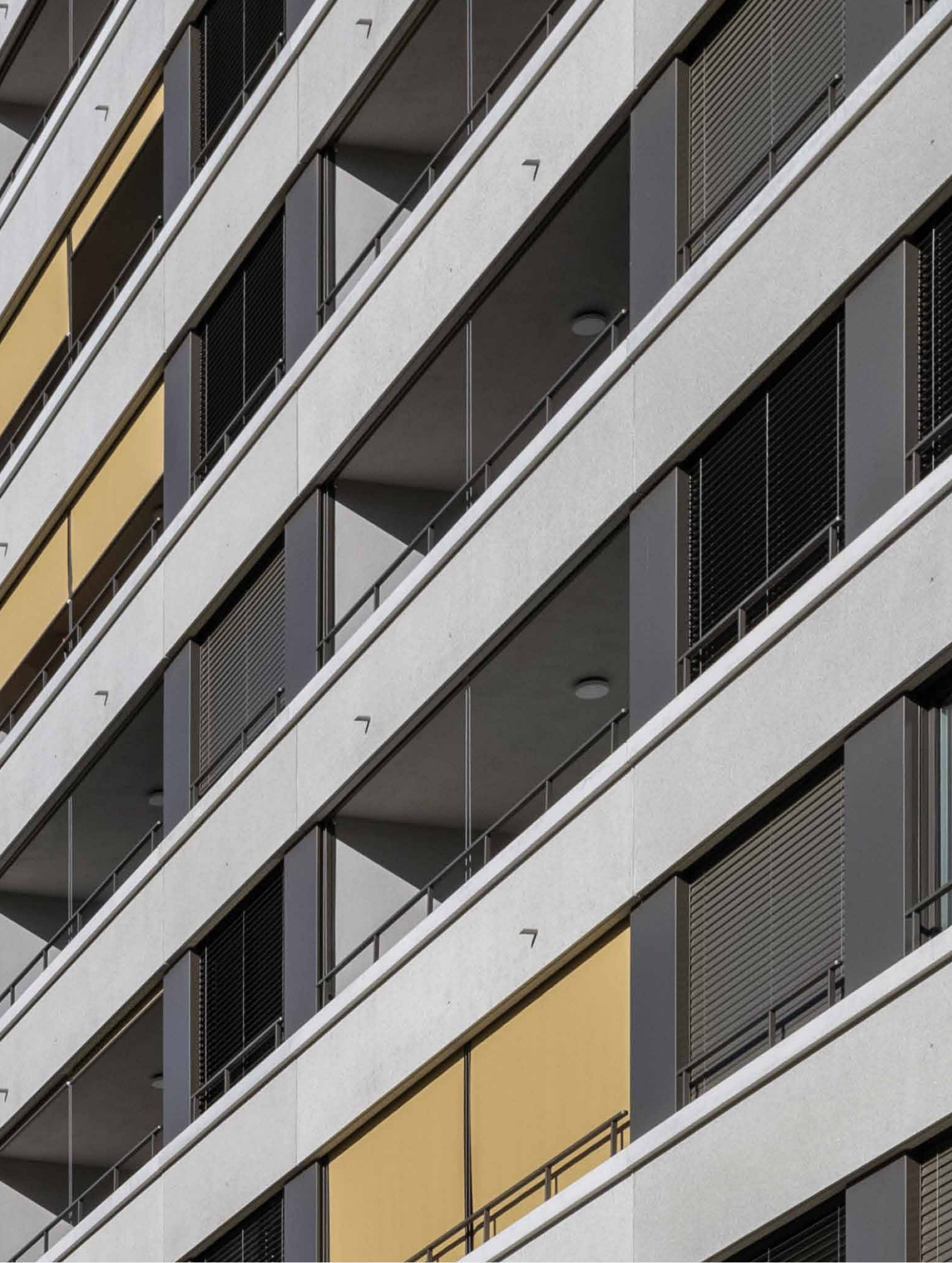
Camille-Martin et Sports

La réfection des dalles de parking des immeubles de la rue Camille-Martin et du chemin des Sports est prévue à l'horizon 2023. Ces travaux d'envergure offrent une occasion idéale à la SCHG de repenser l'ensemble des aménagements extérieurs pour les rendre plus esthétiques et conviviaux. Ainsi, la création d'un parc pourrait être imaginée. Des études sont en cours afin que ce nouvel espace de vie cohabite harmonieusement avec les places

de parking. Ce projet sera réalisé de manière participative avec les sociétaires.

Quai Vernets

Deuxième projet ambitieux auquel participe la SCHG avec différents partenaires dont la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), deux caisses de pension, deux investisseurs institutionnels et deux coopératives, « Quai Vernets » constitue une étape clé de l'un des plus grands chantiers d'urbanisation de Suisse : la zone Praille-Acacias-Vernets. Installé sur une parcelle d'environ 4 hectares, ce quartier urbain où il fera bon vivre et travailler, met à l'honneur la mixité sociale et intergénérationnelle, le bien vivre ensemble et la mobilité douce. Les espaces extérieurs attractifs et de qualité, avec de grandes cours intérieures végétalisées, des jardins potagers ou encore des toitures-terrasses accessibles aux habitants, seront autant de lieux de rencontre, de socialisation et de repos. Engagée au sein du groupe Ensemble dès le début de l'opération, la SCHG réalisera quelque 180 logements en deux étapes, répartis sur les îlots A et B.



FAÇADE DE L'IMMEUBLE LOUISA-VUILLE 6-8

Entretien des immeubles

« Depuis le début de la réfection des façades de l'immeuble Cité Vieusseux 16 et 18, les sociétaires ont fait preuve d'une compréhension et d'une patience remarquables. Pour notre part, nous nous sommes efforcés d'être à leur écoute, notamment par la mise à disposition d'une salle de télé-travail équipée à leur attention. »

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

Esplanade de la Cité Vieusseux

Les travaux de renfort visant à pallier le problème de carbonatation qui touche l'armature de l'Esplanade de Cité Vieusseux se poursuivent et la majorité des surfaces sécurisées est à nouveau accessible aux sapeurs-pompiers, ambulances et autres véhicules lourds. La rénovation complète des dalles situées le long des immeubles Vieusseux 1 à 7 (côté Jura) et 11 à 15 est achevée, de même que la pose de la structure métallique dans la voie souterraine du côté Vieusseux 1 à 7 (Salève). L'exercice actuel a vu le démarrage de la réfection de la partie supérieure de l'Esplanade. L'ensemble des travaux de ce chantier d'envergure sera terminé au deuxième semestre 2022 conformément à la planification.

Rénovation des façades de l'immeuble Cité Vieusseux 16 et 18

Le projet de réfection de l'enveloppe des immeubles Vieusseux 16 et 18 inclut la refonte totale de l'isolation, l'installation de nouvelles fenêtres et la transformation des balcons en jardins d'hiver. La première des trois phases de rénovation des façades de la Tour s'est achevée avec près d'un mois d'avance sur le planning. La deuxième étape a débuté en janvier avec la réception de l'échafaudage par les autorités et le début des travaux de démolition. Elle devrait se terminer fin septembre 2022. L'objectif de ce phasage est non seulement d'éviter que l'immeuble ne soit bardé d'échafaudages

sur tout son pourtour durant deux ans mais aussi de préserver un cadre de vie « agréable » pour les habitants. La SCHG tient à remercier chaleureusement les sociétaires qui se sont montrés très compréhensifs et patients pendant toute la durée des travaux. Ils sont d'ailleurs nombreux à avoir profité de la salle de télétravail mise en place à leur attention, équipée d'une machine à café, d'un salon et de l'infrastructure requise.

La fin du chantier est prévue en juillet 2023. A noter que nous organisons tous les mois un café-croissants afin d'expliquer l'avancement des travaux et répondre aux questions de nos membres.

GRANDS TRAVAUX 2019-2029

Systemes d'ascenseurs

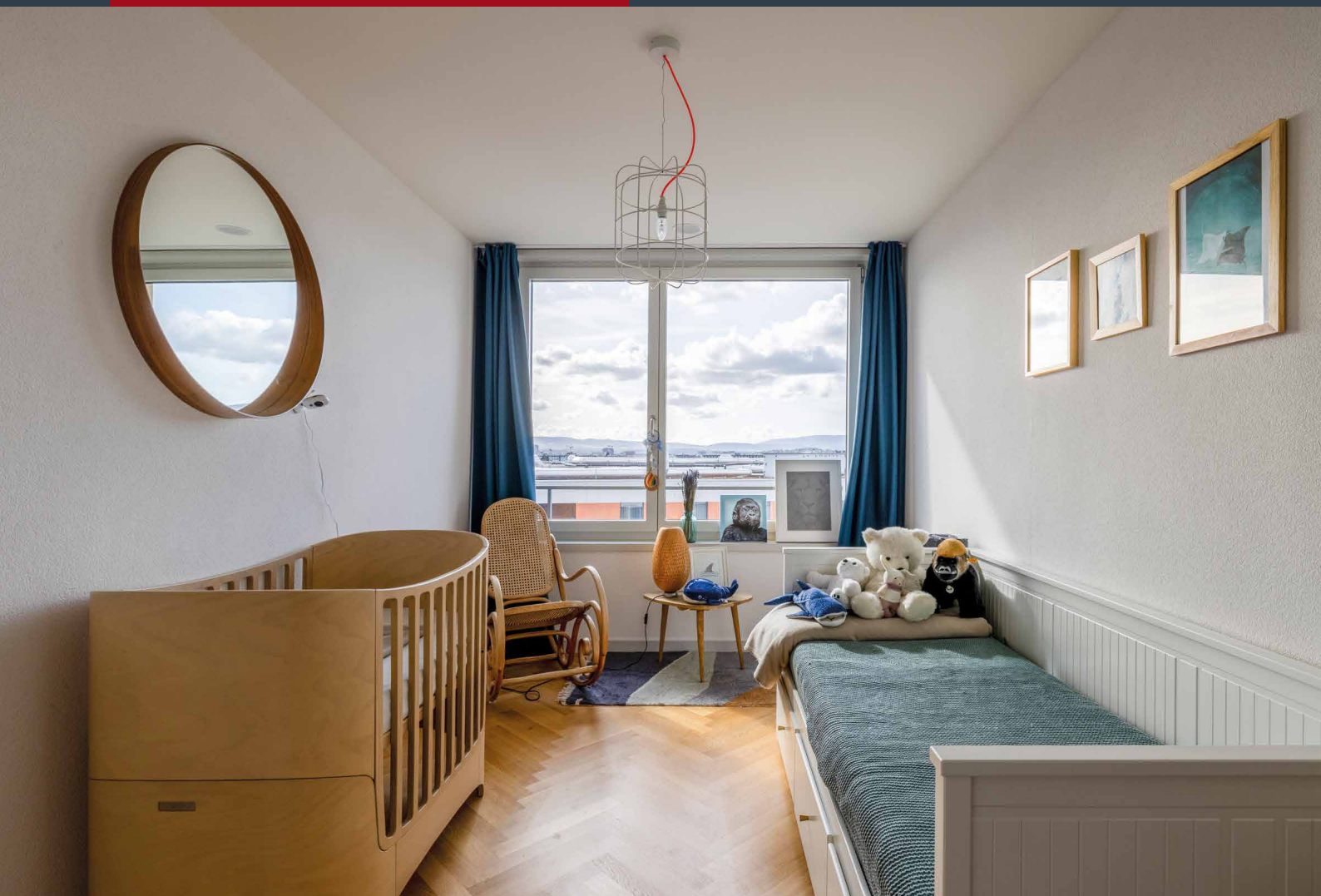
Parmi les grands travaux décennaux de la SCHG figure la modernisation complète des systèmes d'ascenseurs. Après les immeubles Bandol 3 et Cité Vieusseux 11 et 21, les équipements de Vieusseux 2 à 6, ainsi que 13 à 19 ont été remplacés durant l'exercice en cours. Nous exprimons notre sincère reconnaissance à nos sociétaires qui ont à nouveau fait preuve de patience et d'une grande persévérance dans les montées d'escaliers (!). Nous avons tout mis en œuvre pour être à leur écoute et trouver des solutions pour faciliter leur quotidien avec notamment l'aide des concierges, toujours prêts à venir en aide aux personnes qui en ont besoin. Les dernières opérations de modernisation du périmètre Vieusseux sont prévues jusqu'à fin 2022 et concernent les immeubles 7 (25.4 - 12.6), 5 (13.6 - 31.7), 3 (5.9 - 23.10) et enfin 1 (24.10 - 11.12). Elles seront suivies en 2023 d'études s'appliquant aux immeubles rue Camille-Martin 1 à 17 et chemin des Sports 2 à 16.

PERSPECTIVES

Divers projets sont à l'ordre du jour :

- En 2022, la SCHG équipera les immeubles dépourvus de lignes de vie (dispositifs de sécurité antichute installés en toiture auxquels l'utilisateur peut s'attacher), à savoir ceux situés rue Camille-Martin 1 à 17 et chemin des Sports 2 à 16.
- Une étude sur la rénovation de la toiture de l'école d'arts appliqués, située dans le quartier de Vieusseux, sera initiée en 2023.
- Dans un horizon plus lointain, la SCHG prévoit également de remplacer les portes palières dans les immeubles qui ne sont pas encore équipés de portes anti-feu EI30. Ce projet à long terme sera échelonné à raison de quelques immeubles par an.

ACTIVITÉS GÉRANCE ET ADMINIS- TRATION



Location

LOGEMENTS

Sur l'exercice en cours, la SCHG a enregistré 191 nouvelles locations d'appartements, dont la moitié pour le bâtiment A sis rue Louisa-Vuille 6-8, mis en exploitation entre le 1^{er} mai et le 1^{er} août 2021. 83 logements ont ainsi accueilli leurs habitants, totalisant un état locatif de CHF 1'254'096.-. Pour mémoire, les loyers autorisés pour cet immeuble sont nettement inférieurs aux prévisions établies lors du lancement du projet en 2016. Les montants de CHF 3'895.- en moyenne/pièce contre CHF 6'500.-/pièce ont en effet entraîné la non-éligibilité de nombreux dossiers. Une situation qui s'explique notamment par la baisse du taux hypothécaire qui a permis à la SCHG de proposer des appartements neufs de grande qualité à des personnes aux revenus modestes.

À noter que la particularité du bâtiment réside dans la combinaison de trois régimes différents: HM (29 logements répartis entre le rez-de-chaussée et le 5^e étage), ZDLoc (30 appartements allant du 6^e au 8^e étage) et enfin HM-LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations) pour les 24 logements proposés en compensation des appartements démolis à Franchises 30 à 36.

Perspectives

Pour ce qui est des immeubles de Cité Villars 26 à 48, 78 logements, 4 locaux et 52 places de parking sont concernés par la prochaine étape du projet. Les résiliations des baux ont été envoyées début mars pour le 30 juin 2022 ou 2023 en fonction de l'échéance des contrats.

Deux séances d'information ont été organisées en juin 2022 à l'attention des sociétaires au bénéfice d'un bail à durée déterminée (25 personnes) et indéterminée (37 personnes). Les 16 autres locataires étaient déjà au bénéfice d'un accord validé devant la CCMBL en raison de l'échéance antérieure de leurs baux. L'ensemble des sociétaires concernés ont accepté l'accord à l'amiable proposé par la SCHG, leur permettant de poursuivre leur location jusqu'à la démolition de l'immeuble. Cet accord fait l'objet d'une procédure de validation devant la CCMBL.

PLACES DE PARC / BOXES / LOCAUX

La SCHG a conclu 391 contrats de location pour des places de parking, boxes ou locaux, résultant à nouveau en partie de la mise en exploitation du bâtiment A et de la remise en exploitation d'une partie de la voie souterraine de Vieusseux à la fin des travaux de rénovation.

CARTES JOURNALIÈRES DE PARKING

L'initiative lancée en 2020, visant à proposer aux sociétaires des cartes journalières pour les visiteurs à tarif préférentiel, a permis à la SCHG de délivrer 53 cartes sur l'exercice 2021-2022, majoritairement pour le parking visiteurs de la rue Édouard-Rod 6 (31 cartes). Le ratio demi-journée (CHF 5.-)/ journée complète (CHF 10.-) est à peu près équilibré. Le nombre de demandes a augmenté à la suite de l'annonce de l'offre lors de la dernière Assemblée générale.

INSCRIPTIONS

La mise en exploitation du bâtiment A en mai 2021 a permis la réouverture des inscriptions pour les 2,5 et 4 pièces. Au terme d'un important travail de mise à jour des demandes et d'une épuration de la liste d'attente, les inscriptions ont également été réouvertes pour les 4 et 5 pièces, attribués selon des critères très précis. Le processus a une nouvelle fois été suspendu fin janvier 2022, après réception d'un nombre trop élevé de nouvelles demandes.

EXCLUSIONS

La SCHG a dû prononcer une seule exclusion en raison d'une sous-location non autorisée.

Décomptes de chauffage

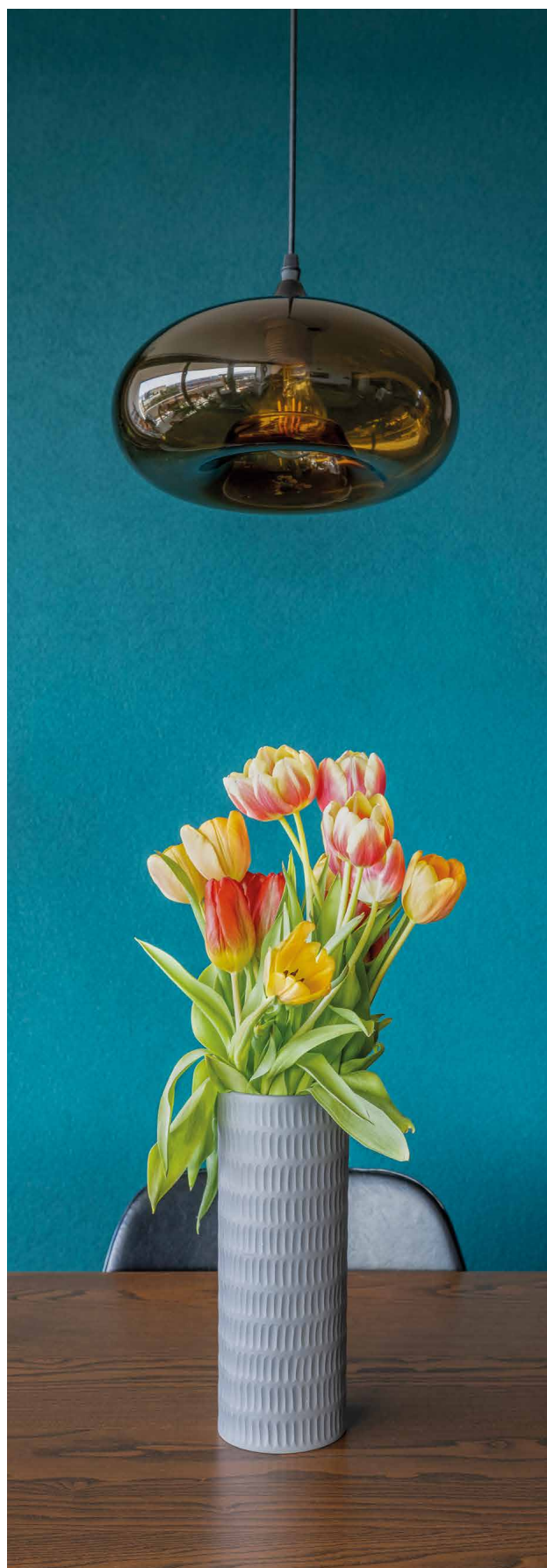
Durant cet exercice 2021-2022, et en conséquence de la situation géopolitique, les coûts des matières premières ont augmenté de l'ordre de 50 % pour le mazout. Les autres produits énergétiques étant indexés sur le prix du pétrole, le CAD a subi une augmentation d'environ 30 %, alors que le gaz suit le mouvement à hauteur de 20 %. Nous notons également que les sociétaires-locataires ont été sensibilisés à ces hausses, ce qui se traduit par une baisse de la consommation de chauffage et d'eau chaude, notamment grâce à un hiver assez doux.

Contentieux et Transitoires

La mise en service du bâtiment A ayant été réalisée en toute fin d'exercice, l'état locatif de la Coopérative n'enregistre pas d'évolution particulière cette année. À noter toutefois que le départ progressif des locataires des trois immeubles de Villars 2 à 24 a occasionné une baisse de revenus à hauteur de CHF 200'000.-. Le contentieux a de son côté fortement diminué, passant de CHF 178'500.- à CHF 120'910.-. Celui-ci représente une proportion très faible (0.41%) de l'état locatif. Les retards de paiement de longue durée (plus de dix mois) ont, par contre, augmenté.

La somme des parts sociales à libérer a significativement augmenté et se monte à CHF 33'000.-.

Durant cet exercice, une mise en poursuite a été annulée, deux autres réglées et trois sont en cours (actes de défaut de biens).





FAÇADE DE L'IMMEUBLE LOUISA-VUILLE 6-8

RAPPORT FINANCIER



États financiers

Chiffres clés

La SCHG en quelques chiffres clés :

- Total d'actifs supérieur à CHF 400'000'000.–
- Augmentation du patrimoine immobilier de près de 6 %
- Hausse de l'état locatif global d'environ 1,2 million

La SCHG se porte bien et affine les outils de pilotage de son activité afin d'être la plus réactive possible face aux éléments conjoncturels à venir, susceptibles d'impacter ses états financiers (hausse des coûts des matériaux de construction, augmentation des taux d'intérêt, hausse du prix des énergies, etc.). La migration vers le logiciel Proconcept (traitement comptable, suivi des constructions, gestion des parts sociales, salaires, planification budgétaire et véritable outil de gestion prospective) s'est déroulée sans heurt grâce à l'investissement du service Finances et au soutien de Liliana Raouzi, assistante comptable intérimaire. L'arrivée de Lola Python, analyste financière ayant fait ses classes à la Cour des Comptes, constitue également un atout indéniable pour la Coopérative. Force de proposition et de travail en matière de traitement optimisé de l'information financière, Lola Python travaille main dans la main avec Mario Freire et l'ensemble de l'équipe comptable. Le Système de contrôle interne (SCI) mis en place lors du précédent exercice continue à s'affiner et fera l'objet d'une optimisation approfondie en 2023 avec l'aide de la Commission SCI dédiée à ce chantier.

Événements marquants

Les événements marquants de l'exercice comprennent :

- La mise en exploitation du bâtiment VVF A, véritable succès à la fois esthétique et financier, entraînant une hausse de l'état locatif global.
- La cession à la FLPAI (Fondation des Logements pour Personnes Âgées ou Isolées) de droits à bâtir sur le périmètre du bâtiment VVF A, qui a généré un revenu exceptionnel de CHF 1'850'400.- pour la SCHG. Cette opération a permis à la Fondation de mener à bien son projet immobilier et à la Coopérative de partager certains espaces communs en sous-sol, au bénéfice des habitants du quartier Vieusseux.

S'agissant de la provision pour grands travaux, la SCHG est en mesure de confirmer qu'elle répondra sans difficulté à son obligation

fiscale, en utilisant l'entier de la provision d'ici à la fin de l'année fiscale 2023. Une démarche rendue possible par l'intense effort de la Coopérative pour rénover son parc immobilier et offrir un cadre de vie toujours plus agréable, favorisant les économies d'énergie et la réduction de l'empreinte carbone de ses quartiers.

La SCHG a par ailleurs anticipé les nuisances occasionnées par ces grands travaux en les échelonnant pour réduire leur impact et en octroyant spontanément des indemnités aux locataires proportionnelles à la durée et l'intensité de celles-ci.

Perspectives

La Coopérative est une entreprise saine et solide sur le plan financier. Afin de faciliter la lecture des états financiers, elle entend aussi revisiter prochainement la présentation de ses comptes pour les rendre plus accessibles et concrets. La transition vers le paiement des loyers par QR Code est en cours et la bonne intégration de ce changement par les sociétaires pourra être évaluée lors du prochain exercice.

Proposition d'attribution du bénéfice

L'Assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2022 devra se prononcer sur la proposition du Conseil d'administration qui se présente comme suit :

	CHF
Résultat d'exploitation après affectation aux diverses provisions	6'267'198.25
Report de l'exercice précédent	9'510.61
Total à disposition de l'Assemblée générale	6'276'708.86
que le Conseil d'administration propose de répartir comme suit :	
Attribution au fonds de prévoyance en faveur du personnel	(15'000.00)
Attribution à la réserve légale	(61'558.35)
Attribution à la réserve spéciale	(6'200'000.00)
Report à nouveau	150.51

Bilan

ACTIF (en CHF)	Annexe	30.04.2022	30.04.2021
ACTIF CIRCULANT			
TRÉSORERIE			
Caisse, comptes de chèques postaux & banques		1'468'354.47	5'524'208.04
Liquidités chantiers		10'035'299.48	12'805'077.55
		11'503'653.95	18'329'285.59
AUTRES CRÉANCES			
Débiteurs locataires		120'910.85	117'792.55
Créances diverses	3.1	1'272'425.90	687'697.50
./ . Correctif de valeur sur les créances		(93'715.50)	(156'164.05)
		1'299'621.25	649'326.00
STOCKS & ACTIFS DE RÉGULARISATION			
Stocks		27'549.85	10'931.00
Actifs de régularisation	3.2	1'132'580.72	1'115'387.93
		1'160'130.57	1'126'318.93
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		13'963'405.77	20'104'930.52
ACTIFS IMMOBILISÉS			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Consignations	3.3	3'285'174.66	2'959'675.11
Cautionnements	3.3	310'057.10	310'033.50
Réserves travaux Edouard-Rod	3.3	292'309.35	292'333.35
Consignation fonds de prévoyance en faveur du personnel	3.3	2'500'000.00	2'500'000.00
Titres	3.3	123'850.00	123'850.00
		6'511'391.11	6'185'891.96
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Véhicules		600.00	1'400.00
Matériel, mobilier, aménagement & informatique		143'281.00	103'401.00
		143'881.00	104'801.00
IMMEUBLES			
Immeubles en projets et en construction		32'923'486.41	15'698'081.36
./ . Correctif de valeur sur les créances		(375'000.00)	(293'000.00)
Immeubles d'exploitation		437'795'773.30	426'592'072.52
./ . Fonds d'amortissement		(76'276'579.15)	(75'143'143.90)
		394'067'680.56	366'854'009.98
CAPITAL SOCIAL NON LIBÉRÉ			
Parts sociales non libérées		56'000.00	52'500.00
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		400'778'952.67	373'197'202.94
TOTAL DE L'ACTIF		414'742'358.44	393'302'133.46

RAPPORT FINANCIER

PASSIF (en CHF)	Annexe	30.04.2022	30.04.2021
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME			
DETTES À COURT TERME D'EXPLOITATION			
Fournisseurs		1'547'135.55	3'438'922.31
Autres créanciers	3.4	7'852'302.70	5'456'596.23
Dépôts de garantie		176'448.10	171'970.20
		9'575'886.35	9'067'488.74
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS			
Dettes hypothécaires arrivant à échéance		8'263'590.00	33'942'054.00
Avances à termes fixes (Saron ; variable)		9'397'750.00	9'261'000.00
		17'661'340.00	43'203'054.00
PASSIFS DE RÉGULARISATION & PROVISIONS À COURT TERME			
Passifs de régularisation	3.5	2'816'358.08	3'355'366.80
Provision pour impôts		3'552'000.00	2'070'000.00
Provision grands travaux d'entretien		2'298'200.00	5'103'882.36
		8'666'558.08	10'529'249.16
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		35'903'784.43	62'799'791.90
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME			
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS			
Dettes hypothécaires		324'823'382.50	293'308'081.00
Crédits de construction		10'000'000.00	-
		334'823'382.50	293'308'081.00
PROVISIONS À LONG TERME & RÉSERVES			
Provision fonds de rénovation CAD		1'933'291.00	1'766'137.05
Fonds de prévoyance en faveur du personnel		2'500'000.00	2'500'000.00
		4'433'291.00	4'266'137.05
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		339'256'673.50	297'574'218.05
CAPITAUX PROPRES			
Parts sociales remboursables		9'823'250.00	9'433'750.00
Parts sociales non remboursables		698'500.00	698'500.00
Réserve légale		2'043'441.65	2'031'362.90
Réserve spéciale		20'740'000.00	15'910'000.00
Réserve facultative issue du bénéfice		9'510.61	8'166.28
Bénéfice de l'exercice		6'267'198.25	4'846'344.33
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		39'581'900.51	32'928'123.51
TOTAL DU PASSIF		414'742'358.44	393'302'133.46

Compte de résultat

CHARGES (en CHF)	Annexe	2021/2022	2020/2021
CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			
Intérêts hypothécaires		5'797'926.10	5'724'705.00
Entretien immeubles et propriétés		3'634'129.29	4'874'338.05
./Utilisation de la provision grands travaux d'entretien		(2'805'682.36)	(4'119'400.00)
Contrats d'entretien		570'759.24	501'204.44
Électricité, eau		1'353'470.63	1'380'119.58
Assurances		445'200.70	418'233.20
Conciergerie et fournitures		1'921'065.66	1'873'897.81
Sinistres immeubles, incivilités & actes de vandalisme		103'046.06	109'624.39
Frais contentieux & indemnités payées		326'518.19	25'461.30
Entretien appartements & arcades		2'813'346.81	2'499'704.10
Télé réseau		567'587.29	555'339.95
Décomptes chauffage appartements vacants		16'320.92	16'617.60
Aménagements extérieurs		637'614.71	400'378.31
Surveillance		11'391.90	84'551.45
Droits de superficie		572'297.00	573'723.25
Péréquation		298'967.00	298'967.00
Dépenses diverses et intérêts		193'971.40	237'881.20
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		16'457'930.54	15'455'346.63
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA COOPÉRATIVE			
Honoraires divers		31'389.00	9'842.00
Frais du personnel administratif et Instances		3'449'636.25	3'042'165.55
Frais de bureau, informatique & communication		1'161'285.93	1'015'073.47
Frais d'exploitation & frais d'aménagements extérieurs		202'280.03	130'342.45
Variation provision pour pertes sur créances		19'551.45	284'074.30
Charges sur exercices antérieurs		59'245.45	18'059.75
Amortissements mobiliers		104'817.60	68'378.01
Amortissements immeubles en DDP ¹		1'132'000.00	1'132'000.00
Attribution à la provision pour CAD ²		123'653.65	121'302.45
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA COOPÉRATIVE		6'283'859.36	5'821'237.98
IMPÔTS DIRECTS			
Impôts		522'358.00	1'151'392.30
Dotation de la provision pour impôts		1'482'000.00	1'000'000.00
Dissolution de la provision pour impôts		-	(580'000.00)
TOTAL IMPÔTS DIRECTS		2'004'358.00	1'571'392.30
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		6'267'198.25	4'846'344.33
TOTAL		31'013'346.15	27'694'321.24

¹ Droit de superficie

² Chauffage à distance

RAPPORT FINANCIER

PRODUITS (en CHF)	Annexe	2021/2022	2020/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			
Loyers appartements		23'703'832.90	22'327'771.60
Loyers locaux commerciaux et dépôts		2'513'752.80	2'514'243.60
Loyers boxes et places de parking		2'483'544.00	2'421'012.00
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif		298'967.00	298'967.00
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		29'000'096.70	27'561'994.20
PRODUITS HORS EXPLOITATION			
Revenus titres et intérêts divers		2'624.04	2'781.10
Recettes diverses	3.6	159'053.96	127'259.09
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	3.7	1'851'571.45	2'286.85
TOTAL PRODUITS HORS EXPLOITATION		2'013'249.45	132'327.04
TOTAL		31'013'346.15	27'694'321.24

Flux de trésorerie

(en CHF)	2021/2022	2020/2021
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6'267'198.25	4'846'344.33
Amortissements mobiliers	104'817.60	70'400.00
Amortissements immeubles	1'132'000.00	1'132'000.00
Dissolution fonds d'amort. immeubles pour la démolition Villars 2-24	-	(1'981'600.00)
Dissolution provision pour grands travaux d'entretien	(2'805'682.36)	(4'119'400.00)
Attribution provision fonds de rénovation CAD	167'153.95	163'032.85
Variation provision pour pertes sur créances	19'551.45	210'074.30
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CASH-FLOW)	4'885'038.89	320'851.48
(Augmentation)/diminution créances	(587'846.70)	123'197.03
(Augmentation)/diminution stocks	(16'618.85)	9'938.35
(Augmentation)/diminution actifs de régularisation	(17'192.79)	224'841.46
(Augmentation)/diminution parts sociales non libérées	(3'500.00)	(24'750.00)
Augmentation/(diminution) dettes à court terme d'exploitation	508'397.61	4'064'076.58
Augmentation/(diminution) passifs de régularisation	(539'008.72)	228'173.96
Augmentation/(diminution) provision pour impôts	1'482'000.00	420'000.00
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET	826'230.55	5'045'477.38
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	5'711'269.44	5'366'328.86
(Augmentation)/diminution consignation fonds de rénovation CAD	(325'595.55)	(261'038.40)
(Augmentation)/diminution garanties bancaires projet Vernets	96.00	551'437.29
(Augmentation)/diminution cautionnement DGAN, VVF bâtiments A & F	(23.60)	(199'010.10)
(Augmentation)/diminution réserve Edouard-Rod 4a, 4b et 4c	24.00	24.00
(Augmentation)/diminution immeubles en projet et en construction	(28'427'670.58)	(17'061'765.93)
Acquisition d'immobilisations mobilières	(143'897.60)	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	(28'897'067.33)	(16'970'353.14)

RAPPORT FINANCIER

(en CHF)	2021/2022	2020/2021
Augmentation/(diminution) emprunts hypothécaires	5'973'587.50	20'528'580.00
Augmentation/(diminution) crédits de construction	10'000'000.00	(13'320'000.00)
Augmentation/(diminution) parts sociales remboursables	389'500.00	149'250.00
Attribution à la réserve légale	12'078.75	13'384.85
Attribution au fonds de prévoyance en faveur du personnel	(15'000.00)	(15'000.00)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	16'360'166.25	7'356'214.85
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE	(6'825'631.64)	(4'247'809.43)
ÉTAT DES LIQUIDITÉS		
État des liquidités au 1 ^{er} mai	18'329'285.59	22'577'095.02
État des liquidités au 30 avril	11'503'653.95	18'329'285.59
VARIATION DES LIQUIDITÉS	(6'825'631.64)	(4'247'809.43)

Annexe aux comptes

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

1. 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).

2. PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS, INFORMATIONS ET COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

2.1 PRINCIPES POUR LA COMPTABILISATION, LA PRÉSENTATION ET L'ÉVALUATION DES COMPTES

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, des travaux et 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.

2.2 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, les principes suivants ont été adoptés :

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, incite la SCHG à dissoudre la provision existante au fur et à mesure des travaux engagés, et ce au plus tard dans l'année fiscale 2023.

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 aux SIG selon le contrat du 31.12.2010. De ce fait, il existe une indemnité forfaitaire en cas de résiliation du contrat. Durant la période de 2010 à 2020, soit les 10 premières années, l'engagement est de CHF 3'000'000.-, puis de 2021 à 2031 il se déprécie de CHF 300'000.- par an.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

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

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.

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 des parts sociales, le coopérateur se voit prélever une retenue de 2.5 % par année d'anticipation au prorata temporis. Cette retenue, correspondant à un agio pour la Coopérative, est enregistrée en augmentation de la réserve légale.

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.

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'amortissement prend en considération les immeubles bâtis sur des terrains en droit de superficie (cf. point 5.) ainsi que ceux faisant partie des Cités « Franchises-Villars ».

3. INDICATIONS, VENTILATIONS ET EXPLICATIONS RELATIVES

AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

(en CHF)	30.04.2022	30.04.2021
3.1 CRÉANCES DIVERSES		
Frais communs d'exploitation à charge des partenaires	241'249.70	179'081.80
Débiteurs liés aux activités de promotion	-	37'291.30
Autres débiteurs divers	1'031'176.20	471'324.40
	1'272'425.90	687'697.50
3.2 ACTIFS DE RÉGULARISATION		
Produits à recevoir	231.25	33'864.85
Charges payées d'avance	1'132'349.47	1'081'523.08
	1'132'580.72	1'115'387.93
3.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Consignation fonds de rénovation CAD	1'696'787.00	1'371'191.45
Consignation & garantie projet Vernets	1'588'387.66	1'588'483.66
Cautionnement DGAN VVF bât. A & F	310'057.10	310'033.50
Réserve Edouard-Rod 4a, 4b, 4c	292'309.35	292'333.35
Consignation fonds de prévoyance en faveur du personnel	2'500'000.00	2'500'000.00
Titres	123'850.00	123'850.00
	6'511'391.11	6'185'891.96
3.4 AUTRES CRÉANCIERS		
Fournisseurs liés aux activités de promotion	7'140'622.29	4'293'883.91
Dettes envers la caisse de compensation	259'839.50	683'930.00
Autres créanciers sociaux	58'359.69	133'323.18
Provisions pour litiges et honoraires avocats	366'000.00	300'000.00
Dettes envers l'AFC (TVA)	23'034.62	24'573.49
Créanciers divers	4'446.60	20'885.65
	7'852'302.70	5'456'596.23
3.5 PASSIFS DE RÉGULARISATION		
Produits reçus d'avance	1'002'421.35	1'039'886.55
Charges à payer	1'813'936.73	2'315'480.25
	2'816'358.08	3'355'366.80

Annexe aux comptes (suite)

(en CHF)	30.04.2022	30.04.2021
3.6 RECETTES DIVERSES		
Recettes buanderie et horodateurs	62'639.87	47'627.36
Honoraires gérance des frais communs & décomptes chauffage	96'414.09	79'631.73
	159'053.96	127'259.09
3.7 PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE		
Cession de droits à bâtir	1'850'400.00	-
Autres produits extraordinaires	1'171.45	2'286.85
	1'851'571.45	2'286.85

4. PERTES LOCATIVES & INDEMNITÉS POUR NUISANCES

Immeubles & parkings VS 2 à 24 (démolition)	383'238.70	383'238.70
Places complémentaires VS et FR (démolition)	3'450.00	3'450.00
Immeubles & parkings FR 30 à 36 (démolition)	-	139'069.20
Boxes VX 1 à 7 (travaux bâtiment A)	1'400.00	104'340.00
Voie souterraine & VX 9 (chantier des dalles)	33'687.15	33'391.00
Arcades VX 4 (Ville de Genève)	-	9'936.00
Immeuble VX 4 (remplacement ascenseur)	4'362.00	-
Immeuble VX 6 (remplacement ascenseur)	5'390.00	-
Immeuble VX 11 (remplacement ascenseur)	-	6'908.00
Immeuble VX 13 (remplacement ascenseur)	4'859.00	-
Immeuble VX 15 (remplacement ascenseur)	4'076.00	-
Immeuble VX 17 (remplacement ascenseur)	3'843.00	-
Immeuble VX 19 (remplacement ascenseur)	3'849.00	-
Immeuble VX 21 (remplacement ascenseur)	3'339.00	-
Perte COVID pour les locaux commerciaux	-	44'825.75
	451'493.85	725'158.65

5. IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP)

	Propriétaire du terrain	Échéance DDP
Franchises 30 à 52 (dont démolition FR 30 à 36)	Ville de Genève	30.04.2028
Franchises 28 (citernes)	FLPAI	30.04.2065
Vieuses 12 (aménagement extérieurs)	FLPAI	20.03.2077
Ernest-Pictet 31 et 33	Ville de Genève	31.12.2096
Sonnex 13	État de Genève	31.12.2103
Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30 et 32	État de Genève	31.12.2107
Edouard-Rod 4a, 4b et 4c	État de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	État de Genève	31.05.2112

6. SÛRETÉS CONSTITUÉES EN FAVEUR DE TIERS

(en CHF)	30.04.2022	30.04.2021
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts	427'542'750.00	390'269'500.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires libres	1'907'500.00	1'907'500.00
	429'450'250.00	392'177'000.00

7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Caserne des Vernets promesse DDP (versé en juin 2022)	1'436'325.00	292'584.00
Coopérative Archipel Edouard-Rod 6 (versé en janvier 2022)	-	50'840.91
Coopérative Archipel Edouard-Rod 6 (à verser en janvier 2023)	50'840.91	50'840.91
	1'487'165.91	394'265.82

8. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

8.1 DETTES ENVERS LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE

Dettes envers la caisse de compensation (AVS)	56'808.35	98'730.45
Dettes envers la caisse de pension (LPP)	259'839.50	683'930.00
	316'647.85	782'660.45

8.2 HONORAIRES VERSÉS À L'ORGANE DE RÉVISION

Honoraires concernant la révision des comptes CO	38'233.50	38'233.50
Honoraires concernant la révision des comptes Swiss Gaap RPC	8'077.50	8'077.50
Honoraires concernant la fiscalité	1'884.75	2'961.75
	48'195.75	49'272.75

8.3 ARRÊTÉ DÉPARTEMENTAL DU CONSEIL D'ÉTAT (ADCE)

Dossiers en attente d'un ADCE :

- Tambourine 25 à 29 (dossier déposé en mai 2017)
- Sonnex 13 (dossier déposé en janvier 2018)
- Sonnex 30 à 32 (dossier à déposer)
- Sports 74 à 80 (dossier déposé en juillet 2021)
- Joli-Mont 7 à 11 (dossier à déposer)
- Vieusseux 23 à 27 (dossier à déposer)
- Louisa-Vuille 6-8 (dossier à déposer)

Dossier au bénéfice d'un ADCE et sous contrôle de l'État:

- Edouard-Rod 4a, 4b et 4c (sortie du contrôle le 30 novembre 2037)
- Bandol 3 à 9bis (sortie du contrôle le 31 octobre 2024)
- Victor-Duret 42 à 46 (sortie du contrôle le 30 avril 2026)
- Ernest-Pictet 31 et 33 (sortie du contrôle le 31 octobre 2024)

Annexe aux comptes (suite)

8.4 LITIGES

En date du 14 avril 2022, la SCHG a été notifiée d'un commandement de payer à hauteur de CHF 275'000.- qu'elle a contesté dans son intégralité. Le litige est en cours de résolution.

8.5 EXONÉRATION FISCALE

La SCHG se trouve au bénéfice d'une exonération fiscale totale ou partielle de l'impôt immobilier complémentaire, selon le courrier du 06.10.2010 de l'Administration fiscale cantonale.

9. VALEUR D'ASSURANCE INCENDIE

en CHF	30.04.2022	30.04.2021
Valeurs assurées selon police	696'101'100.00	667'804'300.00



IMMEUBLE CITÉ VIEUSSEUX 23 - 27

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 2022.

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.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 avril 2022 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 2 septembre 2022

Société fiduciaire d'expertise
et de revision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

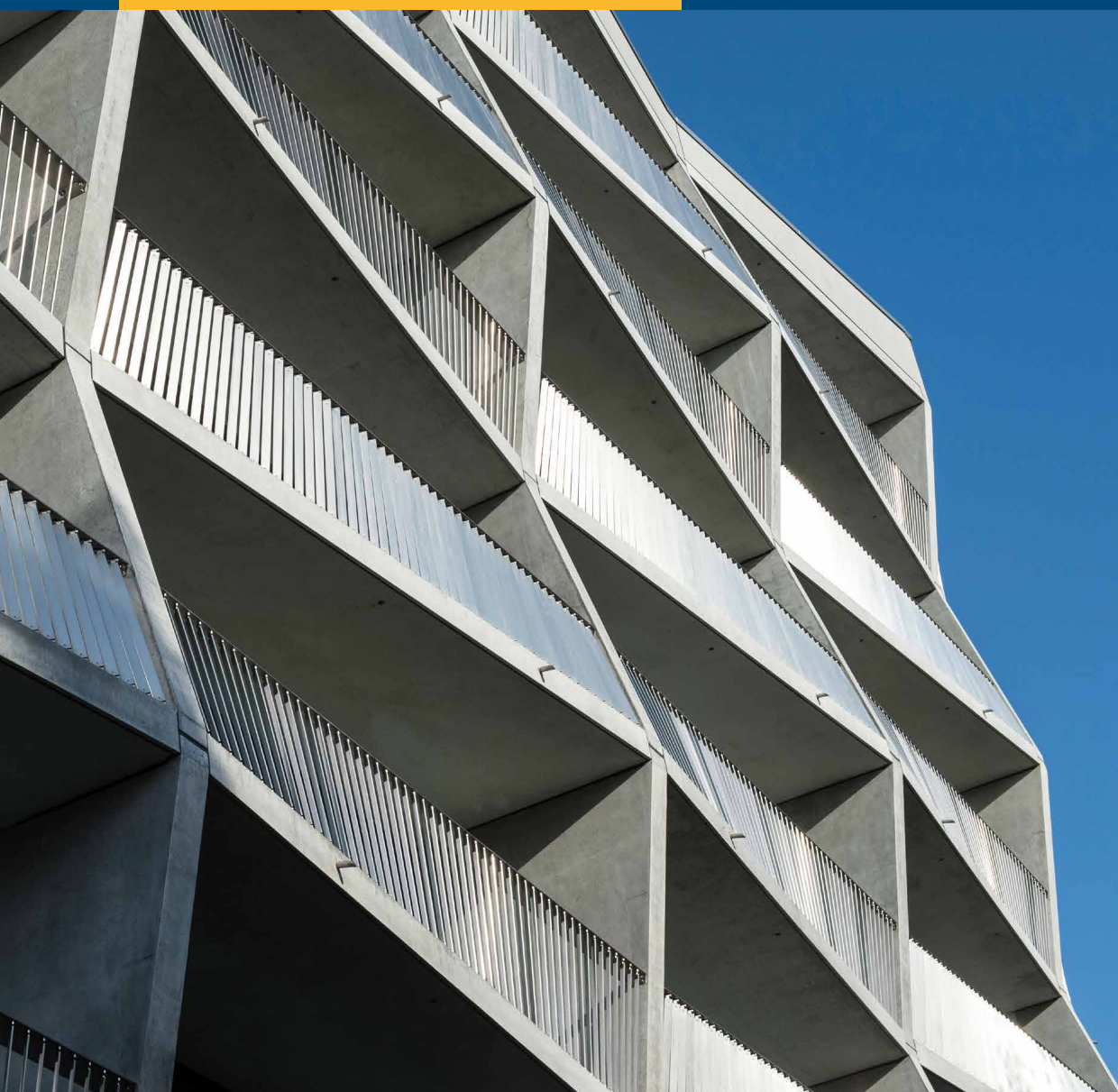
Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé

Annexes :

- Etats financiers 2021-2022 (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et annexe aux comptes) ;
- Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi du bénéfice.

ON PARLE DE NOUS



Rénovation énergétique de la tour de Cité Vieusseux



04.02.2022 - 16h56 - Delphine Palma

Transformer une passoire énergétique des années 70 en un immeuble au standard environnemental des plus modernes. C'est l'objectif de la coopérative d'habitation Genève, propriétaire de la grande tour emblématique de Cité Vieusseux.

L'immeuble est en plein travaux depuis 1 an, avec quelques 500 locataires qui continuent à y habiter. Marlène Overney était la première habitante de l'immeuble lors de son inauguration en 1979. Elle est aujourd'hui une des premières à profiter de sa nouvelle loggia rénovée et entièrement vitrée.

Pertes d'énergies diminuées de 80%

Créer ces jardins d'hiver qui atténuent les pertes d'énergies, c'est une des idées innovantes de cette rénovation de la tour Vieusseux, qui compte parmi les grands immeubles du canton. Construit entre 1974 et 1979, le bâtiment et ses façades étaient en mauvais état. C'était surtout une vraie

passoire énergétique. Avec cette rénovation, les pertes d'énergie diminuent de 80%. L'immeuble fait partie du patrimoine de la plus ancienne coopérative genevoise, la SCHG. 16 millions de francs sont investis pour cette rénovation, pensée pour impacter le moins possible les habitants.

Horizon 2023 pour la fin des travaux

Les travaux se font en 3 étapes afin de réduire la durée des échafaudages. A droite l'immeuble d'origine, au centre la partie rénovée, et celles en travaux. Les locataires ont pu intervenir pour adapter les plans. Et des baisses de loyer de 5 à 17% selon les phases sont octroyées automatiquement pendant les travaux.

Un coût supplémentaire impossible à chiffrer estime la coopérative qui répercutera une partie des frais à travers une augmentation des loyers de 15%, portant les prix autour de 1'100 CHF pour un trois pièces. Il faudra attendre courant 2023 pour que tous les locataires puissent bénéficier comme Marlène de leur nouveau jardin d'hiver.

ARCHITECTURE

Mieux vivre ensemble à Genève

Vieusseux, Villars et Franchises: trois Cités à l'aube du changement

Actuellement en construction, le bâtiment «F» - qui marquera la nouvelle entrée du quartier de Vieusseux - est le fruit d'une rencontre entre deux univers. Celui de la Société Coopérative d'Habitation Genève, d'une part, soucieuse de construire et faire vivre des immeubles au service de ses sociétaires-locataires. Celui de l'architecte genevois Antoine Ris, d'autre part, pour qui le projet doit s'intégrer judicieusement dans la restructuration des Cités de Vieusseux-Villars-Franchises.

Au fil du temps, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) a connu plusieurs phases de croissance, avec de grandes réalisations venues enrichir son parc immobilier. Elle s'engage aujourd'hui dans la transformation de son quartier historique de Vieusseux-Villars-Franchises; en jeu, la création de 800 logements à vocation sociale en remplacement de 260 qui seront progressivement démolis. «L'apport important de population (1500 habitants supplémentaires) qui découle de cette mutation nécessite une réflexion de fond sur la qualité de vie, qu'il s'agit non seulement de maintenir, mais également d'améliorer», insiste Jean-Charles Dumonthay, secrétaire général de la SCHG.

Construites en trois phases (1928-1932, 1946-1949, 1965-1989), les Cités bénéficient de fondements qualitatifs (espaces extérieurs, verdure, parking souterrain, etc.). En effet, la SCHG a su insuffler un souffle positif à ce site de onze hectares, autrefois une banlieue décriée et en passe de devenir partie intégrante de la ville. Certaines infrastructures sont toutefois devenues désuètes; elles méritaient d'être remises au goût du jour, en cohérence avec les normes actuelles et les attentes de la population. Ces constats ont conduit la SCHG - à la fois maître d'ouvrage et principal propriétaire foncier - en collaboration avec la Ville de Genève et la Fondation des Logements

pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI), à lancer en 2012 un concours européen. Le projet «Papillon» de l'atelier d'architectes Timothée Giorgis a été plébiscité par le jury; estimé à plus de 200 millions de francs, le projet d'ensemble est réalisé en plusieurs étapes et devrait s'égrèner jusqu'en 2030-2035.

L'enjeu actuel consiste donc à construire des bâtiments et un environnement de qualité, en tenant compte des contraintes liées à la zone de développement. Pour l'immeuble F - qui se dressera à la rue Edouard-Rod, telle une figure de proue de la Cité - la SCHG a mandaté le bureau ris+partenaires architectes sa. La finesse du projet, ainsi que la capacité de dialogue et la disponibilité d'Antoine Ris, ont séduit la Coopérative.

Des logements «modulables» qui répondent à une forte demande

Après le premier bâtiment (A) déjà réalisé côté route des Franchises, c'est au tour de l'immeuble F de prendre forme. Cet édifice promet de se démarquer par son élégance, tout en s'inscrivant dans le contexte de Vieusseux-Villars-Franchises. «Dans le cadre de cette construction, nous avons souhaité reconduire l'expérience de logements à mixité intégrée (LMI), déjà mise en œuvre au chemin des Sports; le bureau

ris+partenaires architectes est l'instigateur de cette idée originale et c'est en toute logique que nous lui avons demandé de la concrétiser ici», poursuit le secrétaire général de la SCHG.

Parmi les 115 appartements coopératifs, neuf seront donc à mixité intégrée (LMI). Ce modèle d'habitat permet de «décomposer» un logement de 5 pièces en un 4 pièces + studio, chaque unité disposant d'un accès indépendant depuis le palier. Il sera ainsi possible d'isoler les deux lots ou de les connecter grâce à une liaison intérieure. En effet, les difficultés à trouver un logement abordable, ainsi que les évolutions de la cellule familiale, nécessitent de repenser nos habitations. «Cette pièce réservée s'adapte à toutes les étapes de vie, indique Antoine Ris. Elle peut servir à accueillir un membre de la famille, adolescent ou aîné, à loger une jeune fille au pair, ou encore à exercer une activité professionnelle à côté de son domicile. Une approche qui prend encore plus de sens en ces temps de Covid et de télétravail».

Les enjeux humains au cœur du développement urbain

Le bâtiment F joue à la fois le rôle de couture et de porte d'entrée au quartier. «Il ne s'agit pas seulement de 'fabriquer' de nouvelles unités de logements, mais de créer

ARCHITECTURE

RIS + PARTENAIRES ARCHITECTES SA



Le bâtiment F promet de se démarquer par son élégance, tout en s'inscrivant dans le contexte de Vieuxseux-Villars-Franchises.

des espaces publics et des équipements collectifs répondant aux attentes des habitants», met en garde le fondateur du bureau ris + partenaires architectes sa. Cette volonté est également celle de la SCHG, coopérative attachant une importance particulière aux lieux de rencontre et de détente, aux circulations et à la végétation environnant les habitations. Dans le périmètre du bâtiment F, les arbres existants seront conservés et complétés par de nouvelles plantations, notamment le long de la route de Meyrin, formant ainsi un filtre végétal. L'emprise des rampes de parking est, quant à elle, minimisée, afin de laisser la part belle à la mobilité douce (voies piétonnes et cyclables, escaliers, etc.).

Conçu avec des matériaux de qualité, l'édifice sera de bonne facture. Le béton apparent préfabriqué, ainsi que les briquettes en façade et le bois-métal (vitrages) lui donnent un caractère unique, tout comme les grandes lignes horizontales qui ryth-

ment la façade. S'élevant sur dix étages, l'immeuble accueille des arcades commerciales au rez-de-chaussée inférieur, qui viendront dynamiser le quartier. Les appartements présentent des typologies variées (du 2 au 6 pièces), favorisant une certaine mixité sociale: les personnes vivant seules, en couple et en famille seront ainsi amenées à se côtoyer. Chaque appartement profite d'une loggia, utilisable par tous les temps et accessible par le séjour et par

l'une des chambres. En toiture, un espace commun est aménagé, s'ouvrant sur une terrasse; il peut être réservé par les habitants à l'occasion d'une fête ou d'un événement.

Tout converge pour que l'immeuble F soit synonyme d'une architecture du bien-être... ce n'est guère un hasard si la SCHG a décidé d'y déplacer son siège! ■

VÉRONIQUE STEIN

GROS PLAN

Créer du lien social et de la convivialité

Sans but lucratif, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) a pour objectif de créer et d'entretenir des logements qui répondent par le nombre, la typologie et les loyers aux besoins prépondérants des habitants du Bassin genevois. Avec environ 2500 sociétaires et près de 2000 logements, répartis dans plus de 80 immeubles, la SCHG administre un parc immobilier particulièrement important sur le territoire genevois.

Fondée en 1919, la Coopérative centenaire est aujourd'hui amenée à réinterroger son rôle, l'orientant vers la durabilité, la gouvernance, la transversalité des problématiques et enfin, vers encore plus d'écoute de ses sociétaires.

Société coopérative d'habitation

Ce chantier habité n'est pas dénué de nuisances, mais la concertation avec les habitants les aide à supporter ces inconvénients.

Laurence Bézaquet

La tour 16-18 Vieusseux fait peau neuve et illumine à nouveau cette cité populaire avec sa couleur vert nature. Érigée dès 1974, sa construction avait suscité une vive polémique, les habitants d'alors redoutant une trop forte densification du quartier... Un demi-siècle plus tard, alors que cette inquiétude se répète aux quatre coins du canton, l'isolation du bâtiment ne répondait plus aux normes énergétiques.

Décision a donc été prise de rénover les façades, avec remplacement des fenêtres correspondant au standard Minergie P. Et puis, «on commençait à trouver au sol de plus en plus de petits morceaux de béton qui se détachaient de la façade sous l'effet de l'oxydation des fers sous sa surface. Cela devenait dangereux», ajoute Frank Pilger, directeur de la gérance.

«Une analyse détaillée de l'édifice a démontré que la structure était saine», rassure Albert Knechtli, administrateur de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), qui gère cette vaste opération immobilière d'un montant d'environ 16 millions de francs «destinés à améliorer le confort de nos sociétaires».

Pour l'heure, comme pour tout chantier, «il y a des phases avec beaucoup de bruit, notamment lorsque les ouvriers actionnent leur scie à béton», constate Marianne et Fridolin Garner. Mais ce couple, qui vit au 18, Vieusseux depuis 1979, apprécie le changement de vitrage en cours, garant à l'avenir d'une diminution de ses charges de chauffage.

L'épouse aurait cependant préféré conserver son balcon pour exposer ses fleurs, or celui-ci a été remplacé par un jardin d'hiver à la curieuse forme en zigzag. Question d'esthétique, mais pas seulement: «Cette as-

Comment la tour de Vieusseux est rénovée... sans bruit



Des échafaudages couvrent une partie des façades de la tour de Vieusseux. STEVE JUNKER-GOMEZ

«Une analyse détaillée de l'édifice a démontré que la structure était saine.»

Albert Knechtli
Administrateur de la Société coopérative d'habitation Genève

ture technique permet d'ouvrir les vitres à 180 degrés et de bénéficier ainsi d'une terrasse», explique Lucas Camponovo, du bureau Nomos Architecte, qui participe à la réhabilitation de ce bâtiment de 15 étages dont l'achèvement est prévu pour fin juin 2023.

«Communication efficace»
Sans but lucratif, la SCHG, fondée en 1919, possède environ 2000 logements, répondant aux besoins prépondérants de la population, qu'elle compte bien

entretenir, à l'image de la tour de Vieusseux. Pour soutenir les locataires et minimiser les aléas de ce chantier habité, un important processus de communication a été mis en place.

Et cela fonctionne plutôt bien, à entendre les Garner: «Les travaux sont bien menés, nous sommes régulièrement informés, on sait ce qui nous attend.» Chaque mois, une réunion café café-croissants est organisée sur le site. C'est lors de l'une d'entre elles que nous avons pu discuter avec les habitants. «Quand on a

des problèmes, on va se renseigner à la règle (*ndlr: société coopérative*), souligne Marianne Garner qui nous expose l'un des siens: «Je regrette les anciennes catelles du balcon, faciles à nettoyer...» Une surface en crépi les a remplacées pour éviter de glisser, les jours de pluie.

Marie et Pierre Grimm, des voisins, déclarent, eux, que les travaux sont certes parfois bruyants, mais les ouvriers sont sympas et très polis. Et surtout, la communication est efficace. Secrétaire général de la SCHG,

Jean-Charles Dumonthay s'en réjouit: «Les personnes sur place sont vraiment disponibles. Il le faut pour un tel projet technique et architectural, étalé en plusieurs phases... et adapté selon les désirs des locataires. On a ainsi abandonné notre idée initiale d'installer des portes-fenêtres dans les chambres à coucher, car les sociétaires craignaient de perdre leur intimité.» Tant mieux pour les acteurs du chantier... L'architecte Lucas Camponovo relève, en effet, que cette intervention aurait été plus lourde.

Filets pour chats

Frank Pilger souligne encore l'apport bénéfique d'une assistante en maîtrise d'usage pour accompagner les sociétaires dans les bons gestes pour économiser l'énergie. Il note aussi l'amélioration de la sécurité des lieux en cas d'incendie: «Les pompiers ne peuvent pas utiliser la grande échelle pour atteindre les étages supérieurs de l'édifice qui culmine à 48 mètres de hauteur, la tour a ainsi été munie d'une voie d'accès balayée par l'air.»

Vivant au 13^e étage du 16, Cité Vieusseux, Marlène Overney déclare être la première habitante à avoir emménagé dans cet immeuble, il y a quarante-trois ans. Et elle vante le changement: «J'ai besoin de lumière et le jardin d'hiver l'a renforcé, tout comme la vue (*ndlr: à couper le souffle, comme nous avons nous-même pu l'observer*).» Et puis, grâce à la nouvelle isolation, je n'entends presque plus les avions et j'ai bien plus chaud.»

Enfin, à la demande de certains sociétaires, des crochets ont été fixés dans les jardins d'hiver pour accrocher d'éventuels filets protecteurs. Et pour quoi donc? «Il y a énormément de chats dans l'immeuble», explique Lucas Camponovo.

Le salon horloger Watches and Wonders Geneva rapporte autant que celui de l'auto

Palexpo

Le patron de Richemont estime ses retombées sur Genève entre 150 et 200 millions.

Annoncée il y a plus de deux ans, la version élargie du principal salon horloger genevois - un SIHH devenu Watches and Wonders Geneva - a ouvert ses portes mercredi à Palexpo. Pour de vrai cette fois, avec les talons de vraies gens foulant la même moquette havane.

S'étalant sur cinq jours, la manifestation est en passe de devenir un des événements récurrents clés pour le bout du lac en termes de retombées économiques, à en croire la multinationale au centre de l'événement.

200 millions, avec le «off»
«L'impact pour Genève, ses sociétés et les compagnies aériennes devrait atteindre environ 150 millions de francs suisses», a laissé entendre mercredi Jérôme Lambert, directeur général du groupe Richemont, à l'origine d'un salon imaginé au départ pour ses seules marques, il y a trois décennies.

En ajoutant la grosse soixantaine de maisons horlogères expo-



Trente-huit marques horlogères haut de gamme prennent part à la manifestation qui se déroule à Palexpo jusqu'au mardi 5 avril. KEVIN ZWISLOCK

sant en parallèle en différents points de la ville, «on parle de 200 millions d'impact», a-t-il même estimé. Des retombées qui seraient donc comparables aux 200 millions évoqués pour celles

du Salon de l'auto, lors de sa disparition il y a deux ans.

Voilà de quoi redonner un peu le moral à toutes les sociétés de services - hôtels en tête - qui redoutent que le principal ren-

dez-vous de l'industrie automobile en Europe, encore reporté à 2023, ne revienne plus. En tout cas pas sous la forme d'une manifestation d'un demi-million de participants.

Annoncé au sortir du week-end pascal 2020, le départ de piliers de la Foire horlogère de Bâle - dont Rolex et Patek Philippe - et leur volonté annoncée de tenir salon à Genève avaient, bien sûr, été accueillis comme une bonne nouvelle. Un satisfecit cependant étouffé sous la chape du grand confinement. Et puis, du côté de Palexpo, le cœur n'était pas à la fête après l'annulation de l'événement phare du centre d'exposition, le Salon de l'auto.

Palexpo, façon palace

On commence seulement à mesurer les retombées de cet autre salon qui réunit à Palexpo trente-huit marques horlogères - dont dix-neuf n'étaient pas là lors du dernier SIHH.

Selon le patron de Richemont - le conglomérat se cachant derrière Cartier ou Piaget, dont le siège est à Bellevue - la préparation de la manifestation a duré huit mois et nécessité la présence de 1000 à 2000 personnes sur place. Comme durant le SIHH, les cloisons et (tres) hauts faux plafonds crème viennent à transformer la halle industrielle en un fond de scène Art déco convaincant, dans le

quel poser les stands grand luxe, parfois sur deux étages.

D'après Jérôme Lambert, les 28'000 visiteurs attendus - uniquement des professionnels et des centaines de journalistes et d'influenceurs chargés d'attirer l'attention d'amateurs fortunés - pour Watches and Wonders représenteront presque autant de nuitées d'hôtel dans la région.

«Nous devons nous en tenir à une formule qui nous donne une chance d'ouvrir.»

Jérôme Lambert
Directeur général du groupe Richemont

Il ne ferme pas la porte à une ouverture à un public plus large, lors des prochaines éditions. «Quand le feu vert a été donné en novembre, avec les restrictions Covid qui régnaient, nous devions nous en tenir à une formule qui puisse nous donner une chance d'ouvrir», a-t-il justifié.

Pierre-Alexandre Sallier

IMPRESSUM

Responsable d'édition :

Diane Toussaint, responsable Communication institutionnelle

Rédacteurs :

Leotrim Dervishaj, Jean Charles Dumonthay, Sonja Funk-Schuler, Aline Gonzalez, Carol Jornod, Mario Freire, Cécilia Lante, Claudine Peray, Frank Pilger, Lola Python, Jean-Marc Siegrist, Diane Toussaint, Dominique Waegell

Concept et design :

www.blossom-com.ch

Crédits photos :

- © BCR Architectes (page 29)
- © Roland Fankhauser (page 21)
- © Erik Jakob (page 26)
- © Carol Jornod (page 23)
- © Christophe Michaud (pages 5, 6, 10, 12, 13, 14 et 17)
- © Flore Pratolini (pages 9, 30, 31 et 34)
- © Diane Toussaint (pages 22 et 24)

Remerciements :

Aux figurants sur la couverture : notre fidèle concierge Maria, nos dynamiques locataires Sara, Mariana, Luis, Navin ainsi qu'à M. Alex Contestabile et Mme Marlène Overney pour nous avoir ouvert la porte de leur appartement.

Imprimé à Genève sur du papier recyclé
Septembre 2022

**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
10h – 12h et 13h15 – 16h

schg.ch