

CONTACT

JOURNAL D'INFORMATION
DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION GENÈVE

N°53 | AUTOMNE 2023

EN ROUTE VERS L'AVENIR



**Immeuble La Forêt :
Livraison imminente !**

p.7

*Plus de 100 nouveaux Sociétaires et leurs familles
vont rejoindre la coopérative*

**Assemblée générale ordinaire :
on vous attend nombreux !**

p.6

*La Coopérative vous donne rendez-vous
le 19 octobre 2023 à 19 heures*

EDITO

*Chères et Chers Sociétaires,
Chères Amies et Chers Amis de la SCHG,*

Plus que centenaire, la SCHG ne se repose pas sur les acquis du passé mais cherche encore et toujours à évoluer, à s'adapter à l'air du temps, aux nouvelles conditions de vie, et surtout à améliorer la qualité de vie des habitants de ses quartiers. Pour ce faire, les Instances prennent le temps de la réflexion pour élaborer une stratégie conforme à l'ambition qu'elles ont pour la Coopérative et ses Sociétaires. Après avoir défini les axes stratégiques majeurs il y trois ans maintenant, les administrateurs se sont récemment retrouvés à plusieurs reprises pour des ateliers de travail visant à formaliser une vision d'avenir à 15 ans pour la Société et un plan d'action associé.

Soyez en sûrs, la SCHG est et demeurera une CoopérACTIVE, comme le décrit si justement l'article de fond qui ouvre cette édition de notre journal et comme l'illustrent concrètement la rénovation de la Tour (Vieusseux 16-18) désormais terminée et le proche lancement du bâtiment la Forêt. Notre "Coopé" restera active dans l'entretien et l'agrandissement de son parc immobilier mais également pour nourrir encore et toujours ses valeurs, insuffler plus que jamais l'esprit Sociétaire aux habitants et contribuer à l'animation de ses quartiers. Musique, culture, tea-room, places de jeux et de sports sont au cœur de ses intentions pour valoriser ses espaces et favoriser les rencontres.

Alors, pour tout savoir sur ce qui s'est passé lors de l'exercice 2022-2023, appréhender ce que sera l'avenir de la Coopérative et y participer, ne manquez pas le rendez-vous annuel incontournable qu'est l'Assemblée générale du 19 octobre prochain. Nous vous avons préparé une séance encore plus dynamique, dont le nouveau format vous est présenté dans ce numéro.

On se retrouve là-bas !

*Jean-Marc Siegrist
Président de la SCHG*

IMPRESSUM

<i>Éditeur</i>	Société Coopérative d'Habitation Genève Cité Vieusseux 1 1203 Genève
<i>Tél.</i>	022 344 53 40
<i>Site internet</i>	schg.ch
<i>Responsable d'édition</i>	Diane Toussaint
<i>Conception</i>	Aftermedia Suisse
<i>Textes et photos</i>	SCHG et mandataires • Anne du Chastel
<i>Directeur de la publication</i>	Jean-Charles Dumonthay
<i>ISSN</i>	1663-1668



CONSEIL D'ADMINISTRATION 2021-2022
(MONSIEUR JUAN BOADA, VICE-PRÉSIDENT, ABSENT DE LA PHOTO)

VALORISER OU BÂTIR, IL FAUT CHOISIR

La vocation de la SCHG est-elle de croître pour croître ? Ou fait-elle mieux de valoriser son patrimoine existant et la qualité de vie des Sociétaires ? Le Conseil d'administration a décidé de privilégier la seconde option et d'abandonner le projet du Quai Vernets. L'Assemblée générale d'octobre se prononcera.

Une société immobilière de la taille de la SCHG se dirige comme un vaisseau : par la nature même de son activité, tout changement de cap demande du temps et de la préparation. C'est le rôle du Conseil d'administration (CA), en collaboration avec le Secrétariat général, de définir ce cap. Cette vision stratégique à dix ou quinze ans est même sa responsabilité la plus importante.

C'est dire que l'atelier que le Conseil d'administration a tenu le 26 avril dernier avait son importance : il était consacré à l'étude de quatre scénarii envisageables pour l'avenir de la Coopérative, élaborés par le Comité de direction et le Secrétariat général. Quatre thématiques servaient de grille d'analyse (voir encadré).

« En complément, le Conseil d'administration a reçu une documentation d'environ 70 pages sur des données conjoncturelles et financières, ainsi que sur la Coopérative », précise Jean Charles Dumonthay, Secrétaire général de la SCHG. Le premier scénario envisageait un développement proactif, avec recherche de constructions dans de nouveaux périmètres, ce qui amènerait à un accroissement du parc immobilier de 10% sur 10 à 20 ans, pour un investissement de 115 millions de francs. Deuxième option : la SCHG se concentre sur « les opérations existantes et sur l'entretien du parc immobilier », tout en restant ouverte à des opportunités de nouveaux logements à construire, en visant la classe moyenne. Le troisième scénario tablait sur le maintien et l'entretien du parc immobilier actuel (y compris les réalisations déjà en cours),

en mettant l'accent sur l'esprit coopératif au sein de la SCHG et de ses Sociétaires. Enfin, le « modèle coopératif » prônait le renforcement des partenariats avec les opérateurs « sociaux » (fondations communales, petites coopératives, etc.) avec une croissance du parc de 15%. L'investissement se monterait à 170 millions de francs.

La formule gagnante est un mélange des options 2 et 3, cela « à l'unanimité » précise Patrick Uebelhart, membre du Conseil d'administration, qui a suivi le processus depuis le début. Rapporteur de la Commission « Ressources humaines » et membre de la Commission « Valeurs » au sein du CA, il est l'un des plus « jeunes » au sein de l'instance suprême de la SCHG, avec dix ans de bouteille.



MAXIME JEANDEL

Considérant que la SCHG disposait d'un potentiel de développement propre de quelques 500 logements ces dix prochaines années, le CA estime qu'il n'est pas nécessaire d'aller chercher de nouvelles opérations dans ce laps de temps. Toutefois, il réfléchit déjà aux futures opportunités. Il a donc affirmé sa volonté « d'orienter l'entretien du parc immobilier existant vers des rénovations énergétiques », selon le récapitulatif de la séance du 26 avril. Il préconise d'être attentif aux notions d'obsolescence et de vétusté, de considérer avant tout l'entretien et la rénovation, et d'étudier les possibilités de surélévation des bâtiments. Voilà pour les priorités. S'il devait y avoir de nouveaux développements, ils devraient se concentrer aux abords des périmètres existants, ou former une continuité logique avec eux. La vie de quartier et les activités dans ces périmètres devraient être valorisées.

« Nous sommes à la croisée des chemins »

Maxime Jeandel

Ces grandes lignes stratégiques vont se traduire dans la conduite de la Coopérative. « Nous sommes à la croisée des chemins » commente Maxime Jeandel, responsable du Service développement immobilier à la SCHG. « Nous avons engagé la Coopérative dans un

développement plus moderne, nous avons un programme de construction pour les dix prochaines années avec le projet Papillon. Nous n'avons plus besoin d'aller chercher de nouvelles opportunités ». Pour Jean Charles Dumonthay, « il s'agit de se concentrer sur les valeurs. Quelle coopérative voulons-nous dans dix ans ? Sa vocation est de mettre à disposition des logements abordables et de moderniser et bien gérer ce qui existe. Cela amène à prévoir la trésorerie et le staff nécessaires ».

Pour cela, il faut renforcer la planification. « Nous devons affiner l'inventaire du parc immobilier pour répertorier et surveiller chaque bâtiment, indique Maxime Jeandel. On sait à plus ou moins cinq ans ce qu'on va devoir faire comme travaux techniques, qui concernent la ventilation, le sanitaire, les ascenseurs, etc. Un plan décennal permet de maîtriser les coûts. » On parle de 40 à 50 millions de francs sur dix à quinze ans, sans compter toutes les rénovations énergétiques, l'autre point fort du programme. Les travaux réalisés sur la Tour de Vieusseux 16-18 montrent la voie et serviront d'étalon. Question environnement, le bâtiment pilote en cours de construction à Edouard Rod permet d'explorer de nouvelles pistes (voir Contact no 48). Par exemple il est désormais prévu d'installer des récupérateurs d'eau de pluie sur les nouveaux immeubles. « Nous avons aussi demandé que les plantes et arbres

JEAN-CHARLES DUMONTHAY



des futurs espaces verts soient sélectionnés en fonction de leur faible demande en eau », souligne Maxime Jeandel.

« Il s'agit de se concentrer sur les valeurs. Quelle coopérative voulons-nous dans dix ans ? »

Jean-Charles Dumonthay

« Sur le fond, il n'y a pas de changement d'orientation fondamental par rapport à ces dernières années, note Patrick Uebelhart. Auparavant on a connu une sorte de boulimie de construire. Maintenant il faut parler de mobilité, de proximité, renforcer le tissu. Autrement dit, « on ne va pas simplement planter des arbres, on va se demander ce qu'on va faire dessous. » C'est-à-dire valoriser les modes de vie des Sociétaires, le fameux « bien vivre ensemble », ce qui peut se gérer à court et moyen terme. On parle de dynamiser les quartiers en amenant plus de services, comme un tea-room ou une épicerie locale. Dans le pipeline on trouve déjà deux projets dans le quartier de La Concorde (Les Citernes et le parc d'Aire). « Nous allons aussi accompagner les Sociétaires durant les travaux des nouvelles constructions à Vieusseux, un chantier qui va durer dix ans », explique Maxime Jeandel. Il s'agit de travailler sur les aménagements extérieurs en consultation avec des experts, mais pas question d'attendre dix ans pour offrir ces services. « Nous allons créer des installations éphémères, qui se déplaceront au fil des chantiers, ce qui permettra à la fois de servir les Sociétaires et de ne pas gaspiller les matériaux ».

Un changement de cap important toutefois : les options choisies par le CA et le bureau impliquent logiquement l'abandon par la SCHG de sa participation au projet du Quai Vernets. Pour rappel, il s'agissait de rejoindre un groupe d'investisseurs pour la construction de 1500 logements sur la parcelle de l'ancienne caserne. Suite à un concours initié par le canton, la SCHG avait obtenu une « tranche » des immeubles prévus, au sein du collectif d'investisseurs qui a remporté le morceau. Avec deux autres coopératives, elle aurait réalisé près de 30% des logements prévus.



PROJET QUAI VERNETS - VUE D'ARTISTE, BUREAU D'ARCHITECTE BUNQ



PATRICK UEBELHART

Il s'agirait du premier investissement de taille en dehors des périmètres historiques de la SCHG. Dans le cadre du cap stratégique actuellement précisé, il est discuté et a été discuté puisque la décision de l'abandonner n'a pas été prise à l'unanimité du CA, mais à une large majorité.

« Ce projet est coûteux, notamment parce qu'il a fallu prévoir une enveloppe pour la délocalisation de la caserne des Vernets, commente Jean Charles Dumonthay. Tout compris, cela nous amènerait pratiquement au double du prix moyen des loyers pratiqués par la Coopérative, sans compter les risques d'augmentation de ces derniers si les intérêts liés aux emprunts bancaires devaient varier à la hausse. En outre, nous devrions composer avec d'autres partenaires pour la gestion du site, partenaires qui n'auraient pas nécessairement les mêmes valeurs que notre Coopérative, ce qui n'est pas dans notre vision. »

“ **On construit, on entretient, on investit, on redistribue.** ”

Patrick Uebelhart

Heureusement, la part de la SCHG peut être reprise par une autre coopérative, sans frais supplémentaires. « De cette manière, on évite des risques et on retrouve de la trésorerie pour des développements plus en phase avec la vocation de la Coopérative », complète Maxime Jeandel. « Il s'agit de redresser le gouvernail, résume Patrick Uebelhart, et revenir aux fondamentaux : on construit, on entretient, on investit, on redistribue ».

L'assemblée générale du 19 octobre 2023 aura le dernier mot.

Les quatre thématiques et critères qui ont servi de grille d'analyse pour tracer l'avenir de la SCHG sont les suivants :

- Le développement durable (rénovation et exemplarité énergétique, recherche en matière de photovoltaïque, de chauffage à distance ou de géothermie, etc.).
- L'entretien et l'amélioration du parc immobilier existant et l'adaptation aux modes de vie actuels, avec une surveillance accrue de la vétusté de certains immeubles et la possibilité de démolitions/reconstructions, mais aussi de surélévation de bâtiments.
- L'équilibre entre la croissance et les valeurs, autrement dit l'adéquation de tout développement aux statuts, buts et valeurs de la SCHG, sans exclure d'éventuels partenariats avec d'autres acteurs immobiliers.
- Les finances et la manière dont elles seraient touchées par les développements envisagés (constructions, rénovations), en tenant compte des hausses des taux d'intérêt et des besoins éventuels d'augmentation des ressources humaines pour accompagner la croissance.

AGO 2023 : NOUVEAU FORMAT ET PERSPECTIVES

L'Assemblée générale est l'organe suprême de la Coopérative. Elle regroupe l'ensemble des Sociétaires qui sont invités à voter sur les comptes de l'exercice, à élire ou réélire les membres du Conseil d'administration, à discuter des orientations prises, ou encore à prendre des décisions en lien avec l'activité et l'avenir de la Société.



- Le passage à un exercice calé sur l'année civile dès 2025, afin de décorrélérer le bouclage des comptes de l'établissement du décompte de chauffage et faciliter les traitements comptables. Ce changement, s'il était accepté, permettrait d'organiser l'Assemblée annuelle au mois de juin avec, pourquoi pas, une journée entière dédiée au bien-vivre ensemble.

- La mise en place d'un droit de vote par correspondance, dans des cas bien particuliers, liés à une impossibilité totale de déplacement ou à des circonstances particulières, car la présence physique demeure primordiale.

- La refonte de l'article sur le taux d'effort pour suivre l'évolution des revenus des Sociétaires et de leurs enfants et apporter une plus grande mixité sociale dans les quartiers.

S'agissant du dossier Quai Vernets, les Instances proposeront aux Sociétaires de s'en défaire pour mieux se concentrer sur l'existant et les grandes orientations stratégiques définies.

Comme les précédentes, cette Assemblée est importante, vous l'aurez compris. Alors prenez le temps de venir, d'écouter, de discuter et de voter pour partager ensuite un moment culinaire festif tous ensemble.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

Au-delà de ses aspects formels et statutaires, il s'agit d'un moment collectif important permettant à celles et ceux qui vivent dans les quartiers de la SCHG de partager leurs expériences, leurs souhaits et leurs préoccupations avec les autres Sociétaires mais aussi, et peut-être surtout, avec les Instances, la Direction et les équipes opérationnelles.

Pour que dialogue et échanges soient vraiment au cœur de la séance, la SCHG a imaginé un nouveau format pour l'AGO 2023, qu'elle espère dynamique et propice à la discussion. Ainsi, une rétrospective en image des grands chantiers et moments forts de l'exercice ouvrira la séance. La partie institutionnelle sera plus courte et moins descriptive, les Sociétaires ayant eu le loisir d'en prendre connaissance à travers le rapport d'activité 2022-2023. De courts

intermèdes musicaux, mis en place avec le concours des professeurs du Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre, viendront ponctuer la séance et apporter une joyeuse respiration aux débats.

A terme, les Instances et la Direction souhaitent proposer, lors que c'est possible, un moment de réflexion autour de sujets sensibles et utiles pour la Coopératives et ses habitants, en invitant des professionnels ou experts à partager leur expérience et répondre aux interrogations des participants.

Cette année les membres de la Coopérative sont invités à se prononcer sur deux dossiers importants, que sont la modification des Statuts et le dossier Quai Vernets.

Plusieurs propositions de modifications seront à l'ordre du jour :

AGO 2023

**19 octobre 2023
19h00 précises**

Aula de l'Ecole Henry-Dunant
Av. Edmond-Vaucher 20, 1203 Genève
Ouverture des portes à 18h00

Appel à candidatures

La SCHG souhaite assurer une représentativité des principaux quartiers au sein de son Conseil d'administration. Jolimont et Bandol manquent à l'appel, alors si vous êtes sociétaire-locataire dans ces quartiers, engagez-vous en présentant votre candidature au secrétariat de la SCHG, à l'attention du Président. Ce mandat passionnant est d'une durée trois ans et exige un peu de temps, quelques idées et surtout du dynamisme et de la bonne volonté. Il entraîne également quelques responsabilités légales et morales qu'il faut avoir à l'esprit.

NOUVEL IMMEUBLE LA FORÊT : LIVRAISON IMMINENTE DES PREMIERS APPARTEMENTS !

Entre impatience et excitation, plus de 100 nouveaux Sociétaires et leurs familles vont rejoindre la Coopérative et le nouvel ensemble de la SCHG, square Aimée Rapin, à deux pas de Vieusseux, de l'autre côté de la route de Meyrin.

À Genève, qui subit une crise du logement depuis de longues années, les livraisons de nouveaux immeubles sont toujours des événements marquants. Et quand un nouvel immeuble arrive sur le marché du logement accessible aux revenus les plus modestes, l'événement est encore plus marquant et peut être encore plus utile. Aujourd'hui, la SCHG fait donc date avec la livraison imminente des premiers appartements de l'immeuble « La Forêt », situé à deux pas de Vieusseux de l'autre côté de la route de Meyrin.

Ce bâtiment de 9 niveaux sur rez comptera 106 logements (3, 4 et 5 pièces) en habitat mixte, qui répondront aux normes THPE [très haute performance énergétique]. Il sera pourvu d'un parking de 78 places en sous-sol (petit coup de pouce à la mobilité douce, il y aura moins de places de parc que d'appartements, étant donné l'excellente desserte en transports publics de cette zone). Les vélos, de plus en plus utilisés aujourd'hui, auront toute leur place dans ce nouvel immeuble. Les locaux à vélo seront accolés aux entrées des immeubles, au rez-de-chaussée. Chacun et chacune pourra ainsi bénéficier d'une place de parc pour son vélo ! Une volonté de la SCHG qui entend placer la Coopérative dans ses nouveaux programmes comme dans ses plans de rénovation, dans un nouvel élan de mobilité douce et de mesures globales favorables à la protection de l'environnement. Question environnement, la circulation en surface sera proscrite (hormis les véhicules d'urgence et de sécurité) préservant ainsi l'aspect paysager demandé par la Ville.

Pour les nouveaux et nouvelles Sociétaires qui s'appêtent à rejoindre la Coopérative, la prochaine signature du bail à loyer et leur emménagement seront deux moments clés de leur nouvelle vie. Si certains et certaines connaissent le principe d'une Coopérative d'habitation, d'autres vont le découvrir. Toutes et tous vont sensiblement s'installer dans l'immeuble au même moment, ce qui devrait créer une dynamique partagée autour de l'esprit coopératif cher à la SCHG. Il n'y aura pas, comme à l'occasion de certaines rentrées des classes, un ou deux petits nouveaux qui, en marge, devront faire l'effort de s'intégrer au plus vite. Le contexte sera très différent. Tous les nouveaux habitants vont apprendre, presque en même temps, à découvrir leur logement, leur immeuble et leurs voisins !

Soucieuse de la qualité de vie au sein de tous ses immeubles, la SCHG sera très attentive à l'intégration de toutes et tous dans un esprit d'échange, d'entraide et de

partage des valeurs de la Coopérative. Pour ce faire, en association avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), propriétaire des immeubles voisins, la SCHG a confié un mandat à l'association Interstices. Cette dernière aura pour mission d'assurer un accueil de qualité des nouveaux habitants, de créer une dynamique positive au sein des immeubles, de faciliter les liens de voisinage et de proposer une orientation sociale. Interstices viendra également soutenir les équipes de conciergerie et de gérance en facilitant les échanges. A noter qu'à notre connaissance ce mode de faire n'a été pratiqué à Genève qu'une seule fois. La SCHG et la FVGLS sont convaincues qu'il s'agit d'une réelle opportunité pour démarrer un nouveau quartier sur d'excellentes bases. Une fois tous les logements occupés, la SCHG organisera sur place une première fête des voisins en guise d'accueil. Une façon aussi de favoriser les rencontres en restant à l'écoute des attentes et des besoins.

PROJET LA FORÊT





Départ de Carol Jornod

La fin d'un voyage est toujours le début d'une aventure (K. Berrouka – Les ballons dirigeables...). C'est la citation qui me vient à l'esprit pour terminer sereinement ce trajet de quatorze années au sein de la Coopérative que je quitterai le 31 octobre prochain.

Quatorze années, ce n'est pas rien. Quel beau voyage quand je pense à tout ce que j'ai appris, à la richesse des échanges et au travail accompli. Je tenais à témoigner ma grande reconnaissance aux personnes avec qui j'ai eu la chance de collaborer et qui ont permis le plaisir des moments partagés.

C. Jornod

LES BRÈVES

Encore un avantage pour vous !

Après naxoo, la Vaudoise assurances, la MACO et l'Union Maraichère, c'est avec les assurances Helsana que la SCHG a noué un partenariat en faveur des Sociétaires et de leurs familles.

Dès maintenant, les Sociétaires bénéficient (sous réserve de leur admission par la compagnie d'assurance) de 10 % de rabais sur certaines assurances complémentaires santé (soins et hospitalisation) proposées par Helsana, pour eux, leurs conjoints, leurs enfants et leurs parents, à condition d'être eux même assurés auprès d'Helsana, de vivre en ménage commun et de régler les contrats au moyen d'une seule facture.

Ce rabais s'applique également aux Sociétaires qui auraient déjà souscrits leur assurance santé auprès d'Helsana.

Il importe de préciser que cet avantage prendra fin en cas de départ de la SCHG et que le montant de la remise peut être réévalué, par Helsana, selon certaines conditions. Dans ce dernier cas, les Sociétaires concernés auront la possibilité de résilier leur contrat dans les 30 jours suivant l'annonce de la modification des cotisations. Dans le premier, le contrat demeurera en vigueur au tarif non privilégié applicable et les Sociétaires pourront s'en départir pour la prochaine échéance contractuelle.

Un fascicule explicatif viendra compléter le livret Avantages déjà distribué aux habitants et deux rencontres seront organisées avec le spécialiste Helsana dédié à la Coopérative au début du mois d'octobre.

Vous pouvez d'ores et déjà le contacter pour de plus amples informations :

Daniel Oliveira Correia Téléphone 058 340 22 52
Courriel daniel.oliveiracorreia@helsana.ch Portable 078 317 04 44

Lancement d'un dépôt de pains à Viesseux

A l'écoute de ses Sociétaires, la SCHG a rencontré la Fondation Clair Bois, qui œuvre pour les personnes polyhandicapées et dispose notamment d'une boulangerie de qualité, pour organiser un dépôt de pains à la Cité Viesseux. Celui-ci verra le jour, pour une période test de trois mois, dès le mois de septembre avec l'aide de l'association de quartier la Ruche, en charge de la gestion du point de vente. Deux bénévoles seront présents sur le stand de Viesseux Parc (près du barbecue), le premier et le troisième vendredi de chaque mois, de 8h45 à 11h, pour vous régaler avec pains et viennoiseries à la vente. Vous pourrez également leur passer vos commandes.

Alors profitez-en !