

# Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2017-2018



**schg**  
Société Coopérative  
d'Habitation Genève



# Sommaire

<b>BILLET DU PRÉSIDENT</b>	<b>2</b>
<b>MESSAGE DE LA DIRECTION</b>	<b>4</b>
<b>LA SCHG EN BREF</b>	<b>6</b>
Portrait	6
Typologies des logements	7
Liste des immeubles	8
Plan de situation	9
Gouvernance	10
Organigramme	11
Équipes	12
<b>VIE DANS LES CITÉS</b>	<b>18</b>
La SCHG, une coopérative bientôt centenaire et plus dynamique que jamais!	19
Retour sur nos activités	20
<b>ACTIVITÉS</b>	<b>22</b>
<b>Travaux et Projets</b>	<b>22</b>
Mise en exploitation	23
Constructions en cours	24
Entretien des immeubles	25
Perspectives 2018-19	26
<b>Gérance et Administration</b>	<b>30</b>
Décomptes de chauffage	30
Contentieux	30
Location	31
<b>RAPPORT FINANCIER</b>	<b>33</b>
Bilan	34
Compte d'exploitation	35
Bilans comparés	36
Comptes d'exploitation comparés	38
Flux de fonds	40
Annexe aux comptes	42
Rapport de l'organe de révision	47

# BILLET DU PRÉSIDENT

## Chères et chers sociétaires,

L'année qui s'est écoulée depuis ma précédente communication a été riche en événements et je suis bien certain que beaucoup d'entre vous s'en sont rendu compte.

En particulier, le périmètre Vieusseux-Villars-Franchises (VVF) a été cette année le théâtre de diverses opérations, toutes assez spectaculaires.

En premier lieu, le nouvel immeuble de Cité Vieusseux 23 à 27 a été mis en exploitation et livré à ses occupants entre la fin de l'année 2017 et le début de l'année 2018. La construction de ce très beau bâtiment a été parfaitement maîtrisée (malgré certains avatars de dernière minute, dont, notamment, la faillite d'une entreprise), par notre directeur de la Promotion immobilière, Jean-Pierre Chappuis. Soixante-trois nouveaux logements, 2 niveaux d'activités socio-culturelles ont ainsi pu être offerts à la location à des conditions très favorables, lesquels ont immédiatement trouvé preneurs.

La deuxième étape de la mutation du site VVF, qui avait été initiée durant l'été 2017, a pris toute son ampleur. Des travaux de grande envergure ont été réalisés et demeurent en cours entre la route des Franchises et le siège de notre Société; ils doivent permettre de façonner l'image souhaitée du quartier (où, en particulier, les voitures auront « *disparu de la surface* ») et la construction d'un nouveau bâtiment de notre Coopérative comportant 83 habitations.

De plus, la rénovation des façades et de la toiture de l'immeuble Cité Vieusseux 12, réalisée en grande partie lors de l'exercice aura permis de transformer complètement l'enveloppe de ce bâtiment, en l'optimisant sur le plan énergétique et en l'améliorant singulièrement sur le plan esthétique.

Enfin, il a été procédé à la réfection complète du Bassin la Fontaine situé au centre du périmètre VVF, cher au cœur d'un grand nombre d'entre vous.

Naturellement, tous ces chantiers ont causé des désagréments aux habitants du quartier (bruits, poussières, réorganisation des cheminements, etc.). Qu'ils soient remerciés ici de la patience et de la compréhension dont ils ont fait preuve. Nous gageons qu'ils conserveront le même état d'esprit à l'avenir, car le développement du quartier (sa mutation « *en Papillon* ») est loin d'être terminé.

En effet, il est prévu prochainement de procéder à la démolition de trois anciens immeubles situés en bas du chemin de Villars, dont la rénovation ne pouvait raisonnablement pas être envisagée. Ils laisseront place à un nouveau bâtiment qui comportera 117 logements.

« Le périmètre Vieusseux-Villars-Franchises a été cette année le théâtre de diverses opérations, toutes assez spectaculaires. »

Les projets de la Société Coopérative d'Habitation Genève ne touchent cependant pas uniquement le périmètre VVF, puisqu'elle participe au programme de construction de nouveaux immeubles sur le site de la caserne des Vernets et qu'elle entend également réaliser la construction d'un nouveau bâtiment à la rue Édouard-Rod.

Enfin, notre Comité de direction étudie aujourd'hui plusieurs autres projets qui pourraient être réalisés au cours des 5 à 10 prochaines années.

Mais à la veille de son premier siècle d'existence, que cette «*alerte centenaire*» compte fêter en votre compagnie en juin 2019, notre Coopérative n'est pas seulement une actrice reconnue en matière de construction de logements à des loyers abordables. Elle est également une structure à l'écoute des besoins de ses sociétaires. Ainsi au quotidien, elle gère de très nombreux dossiers... Vos très nombreux dossiers. Elle s'efforce de le faire avec bon sens et bienveillance. Il s'ensuit que les cas de contentieux – qui existent malheureusement – sont extrêmement rares et aboutissent bien souvent à des solutions amiables plutôt qu'imposées au terme de procédures pénibles.

Tout ce travail ne pourrait être correctement réalisé sans l'équipe de nos excellents collaborateurs qui œuvrent sans compter à la bonne marche de notre Coopérative, et sans les membres des Instances, dont la disponibilité et l'esprit d'initiative sont remarquables.

Qu'ils soient tous remerciés ici et que tout continue dans le bon sens!

Genève, le 14 mai 2018



**Jean-Marc Siegrist**  
Président



*« À la veille de son premier siècle d'existence, notre Coopérative n'est pas seulement une actrice reconnue en matière de construction de logements à des loyers abordables. Elle est également une structure à l'écoute des besoins de ses sociétaires. »*

## MESSAGE DE LA DIRECTION

Nul besoin d'être devin pour se rendre compte que notre Coopérative vit aujourd'hui une étape importante de son développement. De « grands trous » ponctuent le périmètre Vieusseux-Villars-Franchises et les projets continuent à s'accumuler sur les bureaux de la SCHG.

*« Pas moins de 800 nouveaux logements vont, d'ici quelques années, sortir de terre et venir enrichir notre patrimoine immobilier. »*

Toutefois, lorsque l'on jette un regard sur le passé, notre premier siècle d'histoire ne s'est pas déroulé autrement. La croissance de la SCHG s'est toujours produite par à-coups, avec de grandes réalisations décennales qui ont fait d'elle ce qu'elle est aujourd'hui : à savoir la plus ancienne et la plus grande société coopérative d'habitation genevoise.

Actuellement, nous sommes à nouveau entrés dans une de ces grandes étapes qui jalonnent notre histoire. Avec le Projet Papillon, l'opération des Vernets et la construction d'un immeuble dans le quartier de La Forêt, ce ne sont en effet pas moins de 800 nouveaux logements qui vont, d'ici quelques années, sortir de terre et venir enrichir notre patrimoine immobilier.

Corollaire de notre réussite, les grands chantiers que nous menons ne sont pas sans nuisances pour nos sociétaires-locataires. Nous en sommes parfaitement conscients et mettons tout en œuvre pour que les grands travaux que nous réalisons perturbent le moins possible la vie de nos coopérateurs, même si leur patience est souvent mise à rude épreuve, en particulier dans le périmètre Vieusseux-Villars-Franchises. Mais leurs efforts seront bientôt récompensés, car d'ici peu notre cité historique arborera un nouveau visage. Une nouvelle vie de quartier pourra dès lors éclore.

Mis bout à bout, l'ensemble de nos projets devraient également porter le nombre de nos sociétaires à environ 2'800 contre 1'924 actuellement, ce qui ne représente pas de petits changements dans la manière d'organiser le travail de nos équipes. Nous en tiendrons compte et adapterons en conséquence notre structure pour faire face aux nouveaux défis qui nous attendent.

Mais le plus grand des enjeux ne sera peut-être pas, comme on pourrait l'imaginer, de mener à bien les différents chantiers qui nous occupent. Nous avons par le passé prouvé que nous étions tout à fait à même de planifier, de construire et de gérer de grands projets. Le vrai défi sera plutôt, à l'avenir, de savoir maintenir cet esprit sociétaire qui a fait de la culture du dialogue, de l'entraide et de la solidarité la force de notre Coopérative. Voilà pourquoi nous avons aujourd'hui l'ambition de renforcer nos efforts de communication envers nos sociétaires et de continuer à encourager les initiatives qui font de nos quartiers des lieux où il fait bon vivre.

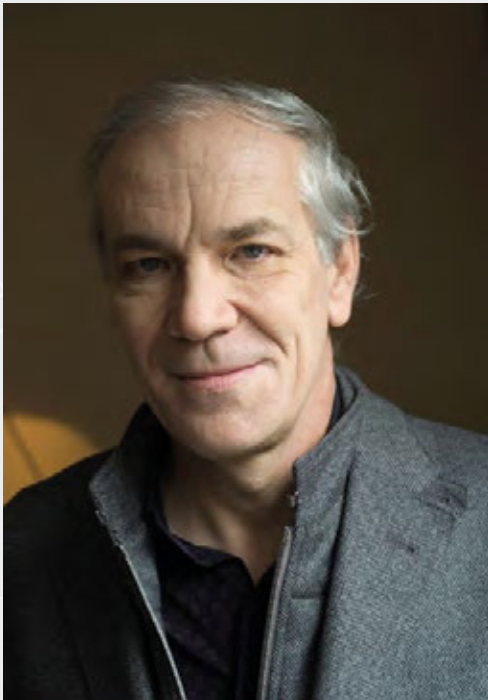
Les 100 ans de la SCHG que nous allons prochainement célébrer arrivent dans ce cadre à point nommé. Cette grande fête qui va réunir l'ensemble de nos sociétaires dans le cœur historique de notre Coopérative nous permettra de mesurer le chemin parcouru, mais aussi d'être à l'écoute des attentes de chacun afin de préparer l'avenir de manière sereine et concertée.



**Jean-Pierre Chappuis**  
Directeur  
Promotion immobilière



**José Aubareda**  
Directeur  
Gérance & administration



*« Le vrai défi sera plutôt, à l'avenir, de savoir maintenir cet esprit sociétaire qui fait de la culture du dialogue, de l'entraide et de la solidarité la force de notre Coopérative. »*

## LA SCHG EN BREF

# Portrait

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

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





# Typologies des logements

NOMBRE DE PIÈCES	1,5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	7	Total
*Ch. de l'Essor 2 et 4 et 1 à 31								18				18
*Ch. des Sports 1 à 11								6				6
Cité Villars 1, 2 à 32				36	36	12	12					96
Cité Villars 2, 34 à 60				45		36	6	6				93
Cité Franchises 38 à 52				9		27	6	6				48
Rue Camille-Martin 1 à 17		24		24		56		48	8	8	8	176
Ch. des Sports 2 à 16				32		72		48		16		168
Cité Vieusseux 1 à 7			23	31		38		31		8		131
Cité Vieusseux 2 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
Rue 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 Édouard-Rod 4a, 4b et 4c				7		19		16				42
Ch. des Sports 74 à 80				40 <sup>1</sup>		36 <sup>2</sup>		20 <sup>3</sup>				96
Av. de Joli-Mont 7 à 11		7		21		21		14				63
Cité Vieusseux 23 à 27	5	5		8		29		16				63
<b>TOTAUX</b>	<b>6</b>	<b>67</b>	<b>52</b>	<b>423</b>	<b>37</b>	<b>682</b>	<b>24</b>	<b>527</b>	<b>8</b>	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>1900</b>

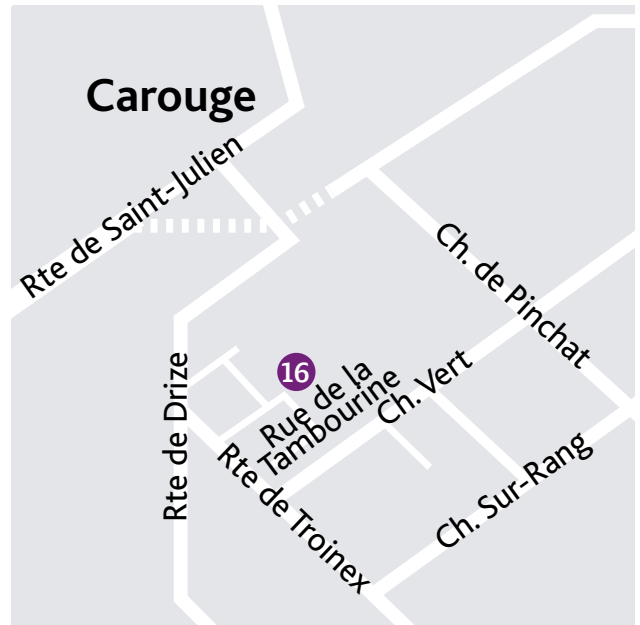
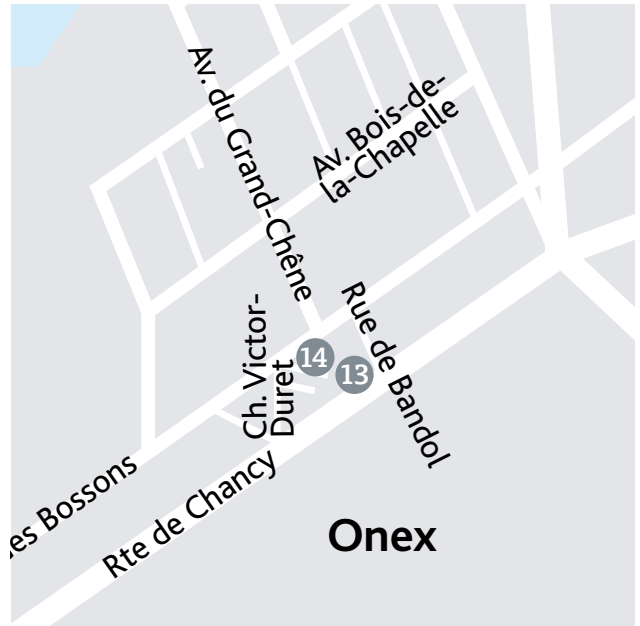
\* Villas Cité-Jardins d'Aire | <sup>1</sup> = dont 4 appartements LMI (3 + 1 pièce) | <sup>2</sup> = dont 16 appartements LMI (4 + 1 pièce)

<sup>3</sup> = dont 4 appartements LMI (5 + 1 pièce)

# Liste des immeubles

ANNÉES DE CONSTRUCTION	LIEU	NOMBRE D'APPARTEMENTS	NOMBRE DE PIÈCES	PRIX ACTUEL DE LOCATION (MOYENNE ANNUELLE PAR PIÈCE)	SECTEUR LIBRE/SUBVENTIONNÉ	NOMBRE D'ARCADES ET SALLES AU REZ	TOTAL DES M <sup>2</sup> ARCADES ET SALLES AU REZ	NOMBRE DE DÉPÔTS	TOTAL DES M <sup>2</sup> DÉPÔTS	PARKINGS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS
1	1920-1927 Cité-Jardins-d'Aire	24	114	4'415	libre					
2	1947-1950 Cité Villars 2 à 60	189	672	1'557	libre	1	45	7	140	104
3	1949 Cité Franchises 38 à 52	48	192	1'478	libre	1	61	4	75	11
4	1961 Rue Camille-Martin 1 à 17	176	732	2'281	libre	10	815	29	457	85
5	1965 Chemin 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 et 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	3'750	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 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 Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	42	177	3'797	LUP/HM	0	0	0	0	32
19	2015 Sports 74 à 80 – Parc Hentsch	96 LMI	364 24	4'348 4'485	LUP/HM	1	40	8	230	116
20	2015 Joli-Mont 7 à 11	63	231	4'571	LUP/HM	0	0	0	0	61
21	2017 Cité Vieusseux 23 à 27	63	237.5	4'422	ZD LOC	2	822.1	0	0	57
<b>TOTAL ACTUEL EN EXPLOITATION</b>		<b>1'900</b>	<b>7'657,50</b>	<b>3'022</b>		<b>61</b>	<b>9'652</b>	<b>162</b>	<b>4'807,00</b>	<b>1'865</b>

# Plan de situation



# Gouvernance

## CONSEIL D'ADMINISTRATION (mandat de 3 ans)

Lors de l'Assemblée générale du 30 octobre 2017, Jean-Marc Siegrist ainsi que Isabelle Pergoud, Claudia Sironi et Patrick Uebelhart ont été réélus. Le mandat de Rémy Pagani, représentant de la Ville de Genève au sein du Conseil d'administration (qui n'est pas élu mais désigné) a été renouvelé et Henri Gander a présenté sa démission. L'occasion pour la Coopérative de lui adresser ici ses sincères remerciements pour une contribution très appréciée, tant au Conseil qu'au sein de la SCHG en général. Après ce départ, le Conseil d'administration dispose de cinq sièges vacants. Avis aux candidats! Quelques dossiers sont en cours d'examen, l'idée étant de conserver un certain équilibre entre administrateurs au niveau de la représentation par immeuble ou groupe d'immeubles.

### Nommés ou réélus en :

#### 2015

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

#### 2017

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

#### 2016

- Jean-Pascal Emery
- Roland Fankhauser
- Henri Gander
- Serge Harder
- Patrick Riser
- André Vez

## COMITÉ DE DIRECTION

- Jean-Marc Siegrist  
*Président*
- Juan Boada  
*Vice-Président*
- Isabelle Pergoud
- Aldo Commisso
- Bernard Degaudenzi
- Jean-Charles Dumonthay
- Albert Knechtli

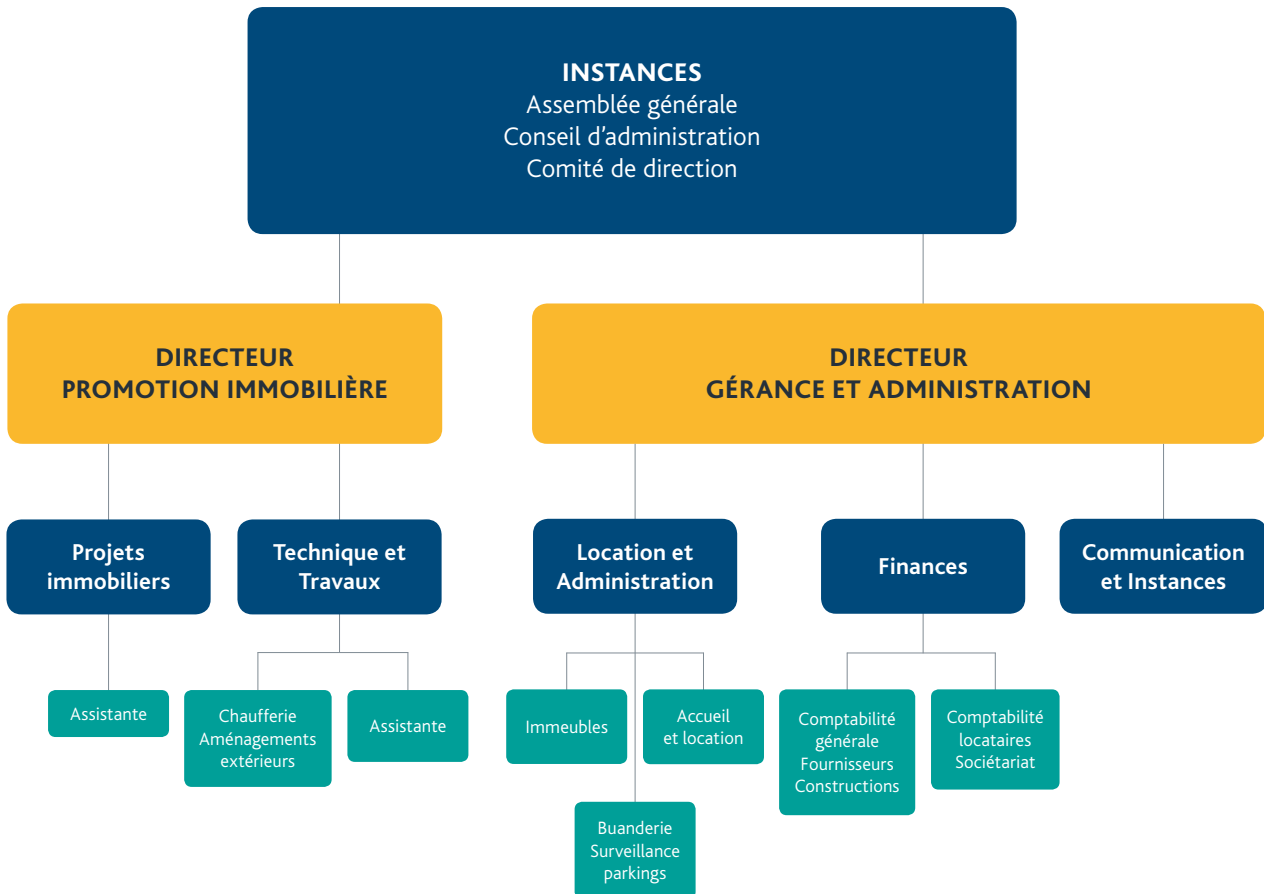
## COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conformément à nos statuts, le Conseil d'administration a la responsabilité de désigner en son sein une commission de quatre membres chargés, avec le Comité de direction ou une délégation de celui-ci, d'attribuer les logements de la SCHG.

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

Le mandat de la Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision a été reconduit, sur décision de l'Assemblée générale, le 30 octobre 2017.

# Organigramme



# Équipes

## DIRECTION

- **José Aubareda**, Directeur  
Gérance et Administration
- **Jean-Pierre Chappuis**, Directeur  
Promotion immobilière
- **Mario Freire**, Responsable Finances
- **Carol Jornod**, Responsable  
Communication et Instances
- **Claude Progin**, Responsable Technique  
et Travaux  
(jusqu'au 31.12.2017)

## SERVICES GÉNÉRAUX

- **Louisa Gueddimi**, Assistante du Directeur  
Promotion immobilière
- **Boris Burgy**, Assistant Finances
- **Georgine Nicastro**, Finances  
(locataires/sociétariat)
- **Behare Krasniqi**, Finances  
(comptabilité fournisseurs)
- **Joëlle De Carvalho**, Finances  
(jusqu'au 30.04.2017)
- **Claudine Peray**, Assistante du Directeur  
Gérance et Administration
- **Nathalie Beckel**, Gérance  
et Administration
- **Corinne Piaget**, Gérance  
et Administration
- **Aline Gonzalez**, Gérance  
et Administration  
(dès le 1.04.2017)
- **Beatriz Rodriguez**, Assistante  
Technique et Travaux
- **Florence Neuhäusler**, Technique  
et Travaux
- **Vincent Müller**, Technique  
et Travaux  
(dès le 1.01.2018)



MARIO FREIRE, JEAN-PIERRE CHAPPUIS, CAROL JORNOD, JOSÉ AUBAREDA



ERNESTO BORLIDO, JUAN-CARLOS LORENZO MARTINEZ, ZULMIRA SOARES-CORREIA  
ET SA PETITE-FILLE, IRÈNE BORLIDO, JOAO SOARES DE OLIVEIRA



DIDIER SCHMITT, ANTONIO CRUZ-MARTINEZ, CIPRIEN MANEIRO, FLAVIO STEFANELLI,  
MIHAIL PAPUC, CHRISTIAN BARRAUD, SERGE MÜHLEMANN

# Équipes

## SERVICES TECHNIQUES

- **Raja Bouzid**, Lingère, buanderie
- **Martine Parodi**, Lingère, buanderie
- **Daniel Marti**, Chef jardinier
- **Jérémie Petoud**, Jardinier
- **Sylvain Vullioud**, Surveillant parkings

## CONCIERGES

- **Ciprien Maneiro-Rama**, Responsable Conciergeries
- **Christian Barraud**, Vieusseux 12, Franchises 30 à 52
- **Stéphane Baur**, Sonnex 30 et 32
- **Yvo Bongo**, La-Tambourine 25 à 29
- **Ernesto Borlido**, Sports 74 à 80
- **Irène Borlido**, Sports 74 à 80
- **Fernando Correia**, Bandol 3 à 9bis, Victor-Duret 42 à 46
- **Pierre Cuenca**, Ernest-Pictet 31 et 33, extérieurs + garages souterrains Vieusseux
- **Laura Correia**, Jean-Treina 6 à 14, extérieurs Sports-Essor et Jean-Treina 6 à 14, Boxes Sports-Essor 1<sup>er</sup> sous-sol (dès le 1.09.2018)
- **Antonio Da Silva Ferreira**, Sonnex 13
- **Maria Dos Santos-Fernandes**, Joli-Mont 7 à 11
- **Miguel Ferrin**, Jean-Treina 6 à 14 + extérieurs + extérieurs Sports-Essor (jusqu'au 31.08.2018)
- **Lorenzo Giaffreda**, Vieusseux 15 à 21 + boxes Vieusseux (sauf 1 à 7)
- **Juan-Carlos Lorenzo-Martinez**, Sports 2 à 16 + extérieurs Coop Aïre
- **Serge Mühlemann**, Vieusseux 16 et 18, parkings extérieurs + places de jeux



RAJA BOUZID, MARTINE PARODI ET SA PETITE-FILLE SOUKEYNA





SYLVAIN VUILLLOUD, STÉPHANE BAUR, ANTONIO DA SILVA, MARIA DOS SANTOS, FERNANDO CORREIA, IVO BONGO



FLORENCE NEUHÄUSLER, VINCENT MÜLLER, BEATRIZ RODRIGUEZ

# Équipes

## CONCIERGES (SUITE)

- **Luis-Carlos Orihuela**, Villars 2 à 60  
(jusqu'au 31.01.2018)
- **Mihai Constantin Papuc**, Vieusseux 1 à 7  
et boxes Vieusseux 1 à 7  
(dès le 1.02.2018)
- **Armino Pires**, Jean-Treina 1-5,  
Camille-Martin 23 à 31, extérieurs  
Sports-Essor + Camille-Martin 23 à 31  
+ Jean-Treina 1 à 5
- **Didier Schmitt**, Villars 2 à 60
- **Zulmira Soares de Oliveira**,  
Édouard-Rod 4a à 4c + places couvertes
- **Joao Soares Correia**,  
Camille-Martin 1 à 17 + extérieurs  
Coop Aire
- **Jesus Antonio Rodriguez-Cruz**,  
Vieusseux 2 à 6, Vieusseux 11 et 13
- **Flavio Stefanelli**, Vieusseux 23 à 27  
(dès le 24.07.2017)



NATHALIE BECKEL, LOUISA GUEDDIMI, CORINNE PIAGET, CLAUDINE PERAY, ALINE GONZALEZ



BEHARE KRASNIQI, BORIS BURGY, GEORGINE NICASTRO



JÉRÉMIE PETOUD, DANIEL MARTI

## VIE DANS LES CITÉS

À l'aube de fêter son 100<sup>e</sup> anniversaire, notre Coopérative d'habitation se porte bien. En témoignent les nombreux développements qu'elle continue à mettre en œuvre avec enthousiasme. La grande mue de Vieusseux entamée il y a peu et l'opération des Vernets en projet en sont des preuves tangibles.

Mais célébrer ses 100 ans est aussi une occasion rêvée pour marquer un temps d'arrêt, mesurer le chemin parcouru et se rassembler autour de valeurs communes. Bref, donner à l'esprit sociétaire qui nous caractérise une dimension concrète.



# La SCHG, une coopérative bientôt centenaire et plus dynamique que jamais !

## Rendez-vous le 29 juin

Le samedi 29 juin 2019, nous avons le plaisir d'inviter tous nos sociétaires à fêter le centenaire de la Coopérative au cœur du quartier historique qui l'a vu naître. Le programme des festivités en préparation sera bien entendu riche en événements et il y en aura pour tous les âges et tous les goûts. Après un repas sur l'herbe avec paniers pique-nique à midi, des ateliers, de la musique et des divertissements dans l'après-midi, le soir sera consacré à la fête et à la danse puisqu'un bal sera organisé avec des invités surprise.

## Appel aux bénévoles et aux projets d'atelier

Pour assurer le bon déroulement de cette manifestation, les Instances ont décidé de créer un groupe de travail: le « comité d'organisation du 100<sup>e</sup> ». Ce comité se rencontre déjà sur une base régulière pour poser les jalons du projet. Il souhaite également intégrer aujourd'hui des sociétaires bénévoles, motivés pour le soutenir dans sa tâche, que ce soit lors de la phase de préparation ou pendant la journée du centième.

L'équipe en charge de l'organisation désire aussi offrir la possibilité aux sociétaires de participer de manière active à l'animation du jour en mettant sur pied des ateliers en lien avec leur passion. La sélection des projets se fera dans ce cadre sur dossier, lesquels seront soumis au Comité. De plus amples informations seront disponibles après l'Assemblée générale du 30 octobre 2018 et d'autres ne manqueront pas de venir alimenter notre communication à l'approche de l'événement.

Visitez notre site internet régulièrement pour y découvrir les dernières nouvelles de la SCHG: [www.schg.ch](http://www.schg.ch)



*« Célébration du  
100<sup>e</sup> anniversaire  
de la SCHG,  
samedi 29 juin  
2019. »*

# Retour sur nos activités

## Marché de Vieusseux

Le Marché de Vieusseux, né en 2014, a aujourd'hui atteint un certain rythme de croisière en devenant notamment pour beaucoup de nos sociétaires « le rendez-vous du vendredi ». La recette du succès tient, comme souvent, au bon équilibre des ingrédients: régularité des marchands, produits de qualité, prix raisonnables et fidélité des clients. Des animations, accompagnées d'un affichage dans l'ensemble du quartier de Vieusseux, permettront bientôt d'inviter une plus large clientèle à partager ces instants privilégiés au cœur de notre cité historique.

## Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises

Magali Lo-Parodi, Présidente du Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises, a annoncé que cette association qu'elle dirigeait depuis plusieurs années avec le soutien de sa mère, Martine Parodi, ainsi que Pierrette Fickentscher, était vouée à disparaître si personne ne s'annonçait pour reprendre le flambeau au sein du Comité organisateur. Pourtant, ses membres ne manquent pas. Gageons que des sociétaires s'intéresseront de plus près au fonctionnement de l'association en charge notamment de l'organisation de la fête annuelle, du marché de Noël et d'autres activités fédératrices des habitants du quartier. Il serait dommage de voir les énergies qui ont présidé à l'organisation de ces activités disparaître, faute de successeurs à sa tête.

## Groupe « Mieux-vivre »

Fondé pour échanger sur les incidents survenus et les mesures appropriées à prendre pour limiter les conséquences des nuisances et des incivilités dans les quartiers, le Groupe « Mieux-Vivre » formé à l'initiative de la SCHG s'est réuni à quatre reprises cette année avec au menu des discussions: bilan des problèmes rencontrés et recherche commune de solutions.

En dépit des moyens mis en œuvre et des coûts qu'ils engendrent, les tâches de ce groupe restent délicates et leur succès est parfois mitigé. En effet, le constat du présent exercice ressemble à peu de choses près à celui du précédent. Les nuisances n'ont pas diminué et nos possibilités d'intervention sont extrêmement limitées.

Sans compter que les forces de l'ordre ne disposent pas des ressources nécessaires pour imposer la quiétude à laquelle chacun peut prétendre. Nous conseillons aux personnes confrontées à des incivilités, telles que nuisances sonores, rassemblements de jeunes ou encore déprédations, de tenter, quand cela est possible, de les résoudre par le dialogue.

Le Groupe « Mieux-Vivre », présidé par Jean Erhardt, regroupe des sociétaires et des collaborateurs de la SCHG, des représentants des services de la jeunesse et de l'antenne sociale de proximité Saint-Jean/Servette du Département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève, de la gendarmerie et de la police municipale, des membres de la société de sécurité GPA Guardian Protection SA et de l'association des habitants du quartier de la Concorde. Le Vice-Président de notre Conseil d'administration Juan Boada a rejoint le groupe cette année. Nous notons également la présence nouvelle de Beatriz Rodriguez, qui remplace notre ancien collaborateur, Claude Progin, parti à la retraite fin 2017.

## Accueil des nouveaux sociétaires

Le projet d'organiser très bientôt des petits-déjeuners d'accueil pour les nouveaux sociétaires est en gestation. Ce sera pour la SCHG l'occasion d'informer les nouveaux venus sur les avantages offerts par la société, mais aussi de les rendre attentifs au fait que « coopérative ne rime pas uniquement avec logement à loyer abordable ». En effet, ce qui fait le succès de notre société, c'est avant tout son esprit coopératif qui crée un lien fort entre ses sociétaires et permet de construire un lieu où le bien-vivre ensemble est une priorité.

## Ruches urbaines

Il y a deux ans déjà, nous vous informions de la présence de quatre ruches urbaines sur le toit de l'immeuble de Cité Vieusseux 1. Une nouvelle unité de butineuses est venue en 2018 porter ce nombre à cinq. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un partenariat avec la Société Bees4you qui se bat contre l'effondrement des colonies d'abeilles, essentielles au maintien de la reproduction du cycle naturel des plantes. À la réussite de cette initiative, nous associons également le plaisir des papilles puisque la production de ces cinq ruches nous a permis de confectionner près de 600 pots de miel, de 150 g chacun. Une partie importante a été distribuée lors de la dernière Assemblée générale 2017. La récolte 2018 s'annonce excellente et sera à nouveau offerte aux sociétaires.

## Nouveau Rapport de gestion

À l'occasion de son centenaire, la communication de la SCHG fait peau neuve. Nous travaillons en effet à la mise en place d'une nouvelle identité visuelle, plus moderne et plus dynamique, qui soit un meilleur reflet de nos activités avec le souhait qu'elle traduise de manière plus vivante l'esprit sociétaire qui fonde notre mission. Certains de nos supports seront dans ce cadre revisités. Le rapport de gestion 2017-2018 en est le premier exemple. Nous créerons également de nouveaux outils pour faciliter la communication et la transmission d'informations entre les équipes de la SCHG et ses sociétaires.



## Un « Espace sociétaire » sur le site web de la SCHG

Après plusieurs mois de suspens, nous avons relancé en 2018 la création d'un espace privé en ligne, exclusivement dédié aux sociétaires et à la vie de nos Cités. Accessible depuis le site internet de la Coopérative, cet espace offrira de nombreux renseignements sur la SCHG, sur ses immeubles et sur son actualité. Mise en ligne à l'occasion de l'Assemblée générale du 30 octobre 2018, la première version de ce portail permettra d'accéder rapidement à des éléments concernant la vie de nos immeubles (règlements, annonce de travaux, plans, photos, etc.), des numéros d'urgence utiles aux sociétaires. Afin d'améliorer cet outil, nous sommes bien sûr ouverts à toutes idées ou suggestions que nous pourrions intégrer dans des développements à venir.



# ACTIVITÉS

## Travaux et Projets





# Mise en exploitation

## VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

### Vieusseux 23 à 27

Figure de proue emblématique de la transformation à venir du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises, la construction du bâtiment Vieusseux 23 à 27 a été achevée pendant l'exercice.

Au rez, les surfaces d'activités ont été livrées en priorité au Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre (CPMDT) pour permettre à cette institution d'accueillir sans retard ses élèves à la rentrée. Le Centre d'Action Sociale (CAS) a pu prendre possession de ses murs en octobre 2017 avant que les premiers locataires n'emménagent dans les étages début 2018.

*« La mue de Cité Vieusseux est désormais sur les rails avec le démarrage des travaux nécessaires à la réalisation des deux premiers immeubles d'habitation du projet Papillon. »*

LE NOUVEAU BÂTIMENT DE VIEUSSEUX 23 À 27  
(AU PREMIER PLAN)



# Constructions en cours

## PROJET PAPILLON

La mue de Cité Vieusseux est désormais sur les rails avec le démarrage des travaux nécessaires à la réalisation des deux premiers immeubles d'habitation du projet Papillon, à savoir les bâtiments A et G, dont la SCHG, respectivement la FLPAI sont maîtres d'ouvrage.

### Réseaux techniques

Premier acte de ce programme réalisé entre septembre 2017 et début 2018, les réseaux techniques (chauffage à distance, électricité, eau, gaz, télé-réseau, etc.) ont été soit remis à neuf, soit créés ou déplacés, pour que tous puissent s'intégrer dans une galerie unique. Grâce à ces travaux, nos différents systèmes de production de chaleur – par le biais notamment du chauffage à distance pour l'ensemble des immeubles du périmètre, y compris l'école et Swisscom – seront tous alimentés en énergie renouvelable en début d'année. Dans cette dynamique, nos dernières réalisations intègrent la géothermie dans leur concept énergétique. Seule exception à la règle, sur le chantier en cours, une nouvelle citerne à mazout assurera notamment à l'ensemble des immeubles de Cité Vieusseux trois jours d'autonomie en cas de panne du chauffage à distance. Les 6 anciennes citernes (160'000 litres) ont quant à elles été sorties du sol, découpées et évacuées du site.

### Aménagements extérieurs

Outre la démolition des bâtiments Franchises 28 (FLPAI) et 30 à 36 (SCHG) effectuée en juillet 2017, la mise en place des chantiers a nécessité de procéder en février 2018 à l'abattage de nombreux arbres sur le périmètre du chantier, dont l'emblématique séquoia, synonyme de périodes de Noël pour les sociétaires. Si, avec sa disparition, le quartier semble avoir perdu un peu de son âme, nous pouvons vous assurer que tout sera mis en œuvre pour que les aménagements extérieurs offrent de nouveaux et nombreux espaces de rencontre pour les habitants et les visiteurs. Chaque arbre abattu sera d'ailleurs remplacé, d'autres essences viendront compléter ces compositions paysagères sur le site, que nous aurons le loisir de voir croître et embellir les lieux.

À la suite du chantier Vieusseux 23 à 27, certains aménagements extérieurs ont déjà été réalisés avec une nouvelle arborisation et une redéfinition des cheminements piétonniers. La rénovation de l'amphithéâtre a été commencée en cours d'exercice et s'achèvera en 2018.

### Mobilité

En voiture ou à pied, la circulation au sein du périmètre évolue en fonction des étapes du chantier. Suppression de places de parc, condamnation des boxes de Vieusseux 1 à 7, voies d'accès temporairement déplacées, nous sommes conscients que ces contraintes

perturbent la vie de quartier, mais nous essayons de planifier au mieux les travaux afin de minimiser au maximum leur impact. L'objectif à terme étant d'améliorer la qualité de vie de nos sociétaires en favorisant la mobilité douce et en reléguant les voitures au sous-sol. Une nouvelle signalétique a par ailleurs été mise en place pour assurer la sécurité des piétons, en particulier celle des enfants sur le chemin de l'école.

### Parking

Réalisé dans la continuité des aménagements extérieurs du bâtiment Vieusseux 23 à 27, le chantier du parking visiteurs rue Édouard-Rod a débuté le 20 novembre 2017 pour s'achever fin mai 2018. Il comprend la création de 55 places dont deux pour personnes à mobilité réduite. Prévu pour un stationnement à durée limitée, il est destiné aux visiteurs et à la clientèle des surfaces d'activités. Il sera à terme contrôlé par un horodateur de 8h à 19h, selon l'arrêté délivré par les autorités. Il est une réponse indispensable au manque de places de parc qui fait suite à la suppression du parking visiteurs des Franchises.



PROJET VVF, VUE DU CHANTIER DES BÂTIMENTS A ET G

# Entretien des immeubles

## VIEUSSEUX 12

### Rénovation complète des façades

Grâce à leur qualité de construction, nos immeubles vieillissent bien, mais certains travaux d'entretien sont inévitables. C'est le cas pour Vieusseux 12 dont la façade a subi une réfection complète entamée en avril 2017 et achevée courant de l'été 2018. La cause: un crépi vieillissant qui sera remplacé par des plaques en Alucobond® et une isolation renforcée, améliorant l'enveloppe énergétique du bâtiment et sa durabilité. La mise en place de cette façade ventilée s'est avérée complexe puisque la pose des plaques a nécessité de nombreuses découpes pour épouser fenêtres et balcons. La SCHG en a également profité pour effectuer une réfection complète de la serrurerie, ainsi que le carrelage des balcons et le remplacement des toiles et de la plupart des mécanismes de tente. La patience de nos sociétaires a dans ce cadre été remarquable, comme celle des cabinets de physiothérapie et de pédiatrie, sis au rez-de-chaussée, dont l'accès a été passablement perturbé pendant la période, notamment pour leurs patients à mobilité réduite.

*« Grâce à leur qualité de construction, nos immeubles vieillissent bien, mais certains travaux d'entretien sont inévitables. C'est le cas pour Vieusseux 12 dont la façade a subi une réfection complète. »*

## ESPLANADE DE VIEUSSEUX 2 À 6

### Réfection des dalles

Suite à l'incendie de scooters survenu au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, le premier constat des dommages nous a amenés à en faire un second: l'ensemble des dalles de l'esplanade Cité Vieusseux souffre de carbonatation. La résistance de l'armature en fer du béton s'est en effet altérée au fil du temps. Une situation qui va nous forcer à consentir à d'importants travaux à l'avenir, en traitant les dalles existantes et en les renforçant aux endroits les plus « critiques ». La première solution a déjà été appliquée à la rampe d'accès de l'esplanade. Mais vu l'ampleur des travaux à réaliser, ceux-ci seront étalés à travers le temps et dictés par le degré d'altération des dalles de l'esplanade.

### Réfection et réaménagement du bassin de la Fontaine

Dans le cadre du raccordement des bâtiments de la Cité Vieusseux au réseau de chauffage à distance, la fameuse fontaine qui faisait office de bassin de rétention d'eau et de système de refroidissement pour la chaufferie, a certes perdu son rôle fonctionnel, mais conserve sa fonction symbolique. L'occasion pour nous d'opérer une réfection en profondeur comprenant notamment le traitement des bétons et la réfection de l'étanchéité, la mise aux normes du local à pompes, de l'électricité et de l'éclairage, le tout compris dans un budget raisonnable qui n'a pas excédé les CHF 300'000.–. Les lumières de la fontaine sont désormais calibrées pour assurer un maximum d'efficacité énergétique. La fontainerie a également fait l'objet d'une rénovation complète et les jets d'eau ont été programmés pour ne fonctionner qu'entre 8h et 22h afin d'assurer la quiétude des habitants pendant la nuit. Également touché par la carbonatation, le bassin a été traité et les cailloux qui en tapissaient le fond ont été réutilisés pour la réalisation de gabions formant le muret qui délimite le parking visiteurs de la rue Édouard-Rod. Preuve s'il en est qu'avec un peu d'imagination, on peut faire œuvre de recyclage et d'esthétisme tout en évitant le transport en camion et la réalisation d'un mur en béton.

### Mise aux normes des sous-stations de Cité Vieusseux

Dans le cadre du programme de mise aux normes de notre système de chaufferie, quatre des cinq sous-stations du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises avaient déjà fait l'objet d'une rénovation dans les règles (Vieusseux 1 à 7, Vieusseux 2 à 6 et Vieusseux 16 et 18). Il n'en restait qu'une pour achever ces travaux relativement conséquents, celle de Vieusseux 9. Entamés en avril 2018, les travaux en cours d'exécution devraient se terminer dans le courant de l'automne 2018.



BASSIN DE LA FONTAINE APRÈS RÉNOVATION

# Perspectives 2018-19

## CASERNE DES VERNETS

### Un projet complexe

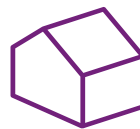
Deuxième grand projet auquel participe la SCHG avec différents partenaires dont la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), deux caisses de pension (CIEPP et CPEG), deux investisseurs institutionnels (La Mobilière et SwissLife) et deux coopératives (CODHA et Ciguë), la métamorphose du périmètre de la Caserne des Vernets marque une étape importante dans la transformation à plus large échelle de l'ensemble de la zone Praille-Acacias-Vernets, l'un des plus grands chantiers d'urbanisation du pays. Si le mandat d'étude parallèle (MEP) a permis de désigner en juin 2017 deux lauréats pour les deux îlots d'habitation prévus lors de cette première étape, le projet reste toutefois étroitement lié au calendrier de l'armée suisse. Son départ des Vernets est en effet conditionné par la mise en service de son nouveau cantonnement à Meyrin fin 2018-début 2019, de son centre de logistique à Aire-la-Ville et de son centre d'instruction à Epeisses (Avully) dont le chantier a été planifié au printemps 2019.

### Approfondissement et optimisation du programme architectural

Malgré la complexité du projet et les nombreux intervenants publics et privés concernés, la SCHG et ses partenaires travaillent actuellement à clarifier les contours des futurs îlots d'habitations en collaborant étroitement avec les deux bureaux d'architectes primés: bunq et GD architectes pour l'îlot A ainsi que Jacaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes pour l'îlot B. Les discussions portent notamment sur les typologies et l'optimisation du programme d'appartements des îlots A et B, l'approfondissement des détails des façades et la finalisation du cahier des charges en matière énergétique. Des études ont également été lancées pour définir les aménagements extérieurs et les espaces publics aux abords et aux cœurs des îlots. Si tout se passe comme prévu, les demandes définitives d'autorisation de construire auront été déposées en septembre 2018, ce qui permettrait leur entrée en force courant de l'été 2019.



MAQUETTE D'UNE PARTIE DE L'ÎLOT B



« Les demandes définitives d'autorisation de construire auront été déposées en septembre 2018, ce qui permettrait leur entrée en force courant de l'été 2019. »

### Présentation des îlots A et B

Le projet de l'îlot A répond à la grande densité demandée en proposant un concept de cours intérieures, qui fonctionneront à la fois comme des espaces de distribution généreux et des lieux de vie pour les habitants. Les cours offriront une spatialité étendue, comme un prolongement de l'habitat, pour les 74 logements en ZD loc prévus dans cet îlot. Des baies avec vue sur ces espaces intérieurs donneront ainsi des perspectives traversantes aux petits appartements et apporteront de la lumière au centre des plus grands qui occupent la profondeur du bâtiment. L'îlot B, dévolu à des logements HM, a misé pour sa part sur une façade ambitieuse côté cour composée de redans, en totale opposition avec la sobriété des façades donnant sur l'espace public. De par cette prouesse architecturale, aucun des 54 logements n'est mono-orienté. Le projet compte également 52 logements pour étudiants.

### LA FORÊT

#### Plus d'une centaine de logements en vue

En marge du chantier de Vieusseux-Villars-Franchises et de l'opération des Vernets, la Coopérative continue à développer des projets de logements à des conditions favorables. Un de ceux-ci se situe dans le quartier de La Forêt, à quelques encablures du périmètre historique de la SCHG, de l'autre côté de la route de Meyrin. En effet, bénéficiaire d'un droit de superficie octroyé par l'État de Genève, la SCHG a déposé en mai 2018 une demande définitive d'autorisation de construire pour la réalisation d'un immeuble d'environ 110 logements. Nous travaillons actuellement à l'optimisation des typologies d'appartements avec le bureau d'architectes VVR, lauréat du concours d'idées lancé en 2017. Le chantier qui se déploiera en plusieurs étapes prévoit notamment la réalisation simultanée de notre bâtiment (B1) et de celui (B2) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). À noter que l'ensemble immobilier accueillera à terme une crèche ainsi que la Fondation Astural, spécialisée dans les actions éducatives et pédagogico-thérapeutiques. Le bâtiment A prévu sur le PLQ n° 29'832 sera réalisé, en première étape, par un promoteur privé.

*« La SCHG a déposé en mai 2018 une demande définitive d'autorisation de construire pour la réalisation d'un immeuble d'environ 110 logements. »*



ÎLOT A, MAQUETTE ILLUSTRANT LE CONCEPT DE « RUE INTÉRIEURE »



PLQ FORÊT, BÂTIMENT B1

# Perspectives 2018-19

## VIEUSSEUX 16-18

### Remplacement du réseau de distribution d'eau sanitaire

Le réseau de distribution d'eau sanitaire de Vieusseux 16-18 dysfonctionnant de manière récurrente, il a été décidé de procéder à son remplacement complet. Prévu en deux étapes, les travaux consisteront notamment à opérer une ouverture derrière chaque arrivée d'eau de chaque salle de bain pour refaire les alimentations. Cinq à six semaines par allée seront nécessaires pour remettre le réseau à neuf, sachant qu'il faut compter entre 4 et 5 jours par appartement. Fort heureusement, aucune trace d'amiante n'a été découverte, ce qui aura d'heureuses incidences sur les coûts et la durée du chantier.

Les travaux se dérouleront entre septembre et décembre 2018, soit un mois après ce qui avait été initialement annoncé puisque priorité a été donnée au Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre (CPMDT) afin qu'il puisse ouvrir ses portes à la rentrée. Deux séances ont été organisées pour informer les sociétaires de ce projet qui concerne tous les appartements de cette tour de 15 étages, soit 150 en tout.

## VIEUSSEUX 1-3

### Agrandissement et transformation des bureaux de la SCHG

Forte de ses nombreux projets, la Coopérative poursuit sereinement son développement. Mais pour faire face à sa croissance et assurer à l'avenir la même qualité de service à ses sociétaires, elle a décidé d'agrandir ses espaces en adjoignant aux surfaces que nos services occupent actuellement (Vieusseux 1), l'appartement voisin de 5 pièces (Vieusseux 3). Cette décision a nécessité, outre le dépôt d'une APA, le relogement de la famille de sociétaires-locataires qui a trouvé à Vieusseux 23 un nouveau logement qui la satisfait pleinement. Prévu pendant l'été 2018, ces travaux vont faciliter la mise en place d'un cadre de travail optimal, avec l'ajout d'une salle de réunion supplémentaire, la création d'un bureau pour les entretiens de nature confidentielle ainsi que l'agrandissement du local technique actuellement inadapté. Ce nouvel espace lui permettra également d'accueillir un ou une apprenti(e).

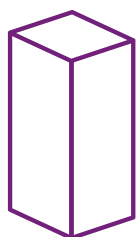


VVF « PAPILLON », BÂTIMENT A

## VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

### Projet Papillon – Bâtiment F

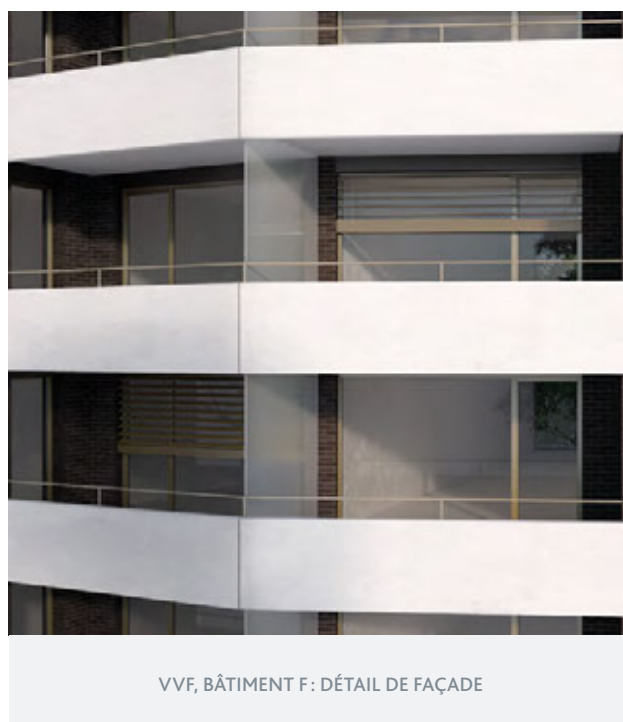
En marge du chantier du bâtiment A, la SCHG s'engagera lors des prochains exercices dans une deuxième séquence importante qui verra sortir de terre les bâtiments F, E et D le long de la route de Meyrin, côté Cité Villars. Le bâtiment F dont la réalisation a été confiée à l'atelier ris + partenaires architectes, sera le premier de la série à être construit; il succédera, avec ses 117 logements, aux trois petits bâtiments de Cité Villars 2 à 24 voués à la démolition. L'optimisation des typologies de logements est en cours. Elle comprendra notamment l'intégration de 9 appartements de type LMI sur le modèle de son bâtiment chemin des Sports 74 à 80. Comme le prévoit le PLQ, le périmètre réunira également l'entrée d'un nouveau parking souterrain donnant sur la rue Édouard-Rod, dont la première partie sera réalisée avec le bâtiment F avant de s'étendre aux bâtiments E et D. Conçu sur un seul niveau – ce qui limitera le volume de terre excavée – ce parking permettra d'accéder à celui déjà existant sur le site. Cependant, tout comme du côté Franchises, se posera pendant le chantier la problématique de l'accès au parking de Vieusseux 21. Celui-ci sera maintenu moyennant une modification temporaire des circulations. Quant au dépôt de demande définitive d'autorisation de construire, cette démarche est planifiée en septembre 2018.



« L'optimisation des typologies de logements est en cours. Elle comprendra notamment l'intégration de 9 appartements de type LMI. »



VVF, MAQUETTE BÂTIMENT F



VVF, BÂTIMENT F: DÉTAIL DE FAÇADE

# ACTIVITÉS

## Gérance et Administration

### Décomptes de chauffage

De manière générale, l'hiver 2017-2018 a connu des températures conformes à la normale. Cependant, l'ensemble de notre parc immobilier a enregistré une légère hausse par rapport à l'exercice précédent, répartie inégalement entre les immeubles. Cette différence de répartition se traduit également entre appartements. On le voit notamment dans les bâtiments équipés de compteurs individuels où des écarts significatifs ont été enregistrés entre des ménages ayant un profil et un logement identiques. C'est le cas à l'avenue Ernest-Pictet 31 à 33, à la rue de Bandol 3 à 9bis et à la rue Sonnex 13. Nous le savons, ces disparités reposent en grande partie sur nos comportements. Chaque geste se reflète ainsi de manière plus ou moins importante sur notre facture finale. Rappelons en effet que garder les fenêtres longuement ouvertes en hiver, laisser couler inutilement un robinet ou faire un usage immodéré d'eau chaude sanitaire n'est pas sans conséquence sur notre consommation. À ce sujet, notons que notre immeuble Minergie+ de la rue Sonnex 30 à 32 a observé une baisse notable de 11% durant l'exercice. Sachant que l'ensemble de ses besoins est couvert par les énergies renouvelables, il est vrai que le bâtiment possède un avantage certain sur les autres dans ce domaine. Mais cela ne doit pas nous empêcher de contribuer, chacun à notre échelle, à l'effort commun.

Mis en service entre le dernier trimestre 2017 et le début 2018, Vieusseux 23 à 27 a intégré le réseau de chauffage à distance. Il est donc aujourd'hui autonome dans la gestion d'eau chaude sanitaire. Toutefois, le décompte chauffage de notre nouvel immeuble n'a pas été bouclé en avril. Les locataires étant entrés au fur et à mesure dans le bâtiment et, pour les derniers, en janvier de cette année, le décompte fera donc l'objet d'un bouclement pour l'exercice suivant.

### Contentieux

Grâce à l'engagement de nos collaborateurs, les cas de contentieux font l'objet d'un suivi personnalisé et sont le plus souvent résolus grâce à la négociation. Nous comptons toutefois à ce jour 9 dossiers ouverts pour un montant de parts sociales équivalant à CHF 18'000.-. Les retards de paiement de loyers s'élèvent quant à eux à CHF 125'500.-, ce qui pour un état locatif d'environ 27 millions, correspond à moins de 0,5% et demeure donc extrêmement bas. Les poursuites enregistrées en cours d'exercice sont essentiellement dues à des retards de loyer ou à des frais de réparation non couverts suite à une résiliation de bail. À noter également que la SCHG a procédé cette année à l'exclusion d'une sociétaire-locataire pour un cas de sous-location non déclarée.



# Location

## ROTATION DES LOCATAIRES ET NOTIFICATION DE RÉSIILIATIONS

De manière générale, le taux de rotation des locataires au sein de la SCHG reste relativement bas (70 à 90 sociétaires par année), et n'excède pas les 5% de son parc. À noter que, hormis ces demandes, le projet Papillon, qui nécessite le relogement de nombreuses personnes pour permettre la démolition et la reconstruction de nouveaux immeubles d'habitation, a peu d'incidence sur le taux de rotation annuel.

### Franchises 30 à 36

En avril 2017, l'autorisation de construire délivrée pour les premiers bâtiments du Projet Papillon (A + G) a entraîné une résiliation des baux pour les 24 appartements de Cité Franchises 30 à 36 afin de permettre leur démolition. Le soutien à la relocation conjugué à la bonne collaboration de la majorité de nos sociétaires a permis d'évacuer le bâtiment en l'espace de deux mois et demi, un temps record. L'ensemble des habitants a emménagé dans de nouveaux murs: pour la majorité, dans des appartements de la Coopérative, pour le reste, ailleurs, mais avec une promesse de retrouver un logement dans l'un des futurs bâtiments du périmètre. Ceci a été rendu possible grâce à la créativité de nos équipes et à l'esprit de concertation dont nos sociétaires ont fait preuve.

### Villars 2 à 24

Dans le prolongement du projet Papillon, le principe de rotation/relocation appliqué à Franchises 30-36 s'étend désormais à Cité Villars 2-24. Après une séance d'information, le congé a été signifié aux locataires des 72 logements et des 42 places de parking extérieures pour le 30 juin 2018, avec une option de prolongement jusqu'à l'obtention des autorisations de construire. Les discussions sont en cours avec les sociétaires qui seront relogés dans la mesure des moyens de la Coopérative.

### Places de parc

La SCHG est consciente que les chantiers en cours compliquent et restreignent temporairement les possibilités de parcage. Nous faisons toutefois tout notre possible pour trouver des solutions de stationnement pour nos sociétaires-locataires. En projet notamment, la transformation en places privées de la zone bleue du périmètre de Vieusseux, exploitée par la Ville de Genève sur un terrain appartenant à la SCHG.

## BAISSE DES LOYERS

La stabilité des taux hypothécaires bas et la bonne santé financière de la SCHG l'ont encouragée à poursuivre son programme de baisses de loyer initié en 2015. Plusieurs décisions ont été prises dans ce sens lors de l'exercice 2017-2018.

### Camille-Martin 25, 29 et 31 et Jean-Treina 4, 5 et 6

Parmi les adresses concernées par la baisse générale de loyer décidée en 2015, les immeubles de la rue Camille-Martin 25, 29 et 31 et de la promenade Jean-Treina 4, 5 et 6, sous contrôle de l'État, manquaient encore à l'appel. Ce n'est désormais plus le cas, puisque les habitants ont bénéficié d'une baisse d'environ 10%, pour un montant équivalent à CHF 122'000.-. Cette décision a été appliquée avant que ne devienne effective la sortie de ces bâtiments du régime HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Bandol 3 à 9bis et Victor-Duret 42 à 46

Pour les immeubles de la rue Bandol et du chemin Victor-Duret, les dossiers examinés par l'Office du logement et de la planification foncière ont fait l'objet d'un arrêté définitif comportant une baisse de loyers de l'ordre d'environ 5%.

### Vieusseux 12

Le Comité de direction a spontanément accordé des réductions de loyer aux locataires de Vieusseux 12 suite aux lourds travaux de rénovation dont la façade de l'immeuble a fait l'objet. L'isolation de l'enveloppe thermique s'est en effet avérée plus endommagée que prévu. Cette découverte accompagnée de conditions climatiques défavorables a eu pour effet de prolonger le chantier et occasionné de nombreuses nuisances qui ont été prises en compte dans ce dossier.

# Location

## INSCRIPTIONS

Cette année encore, notre Coopérative a maintenu la suspension des inscriptions de nouvelles candidatures pour les logements, à l'exception des demandes émanant de ses sociétaires-locataires et des membres de leur famille. En effet, environ 400 noms figurent toujours sur la liste des dossiers en suspens. Sans compter nos besoins en matière de relogement dans le cadre du projet Papillon. Gageons que lors de la mise en service de nos prochains immeubles, cette liste va se résorber.

## VOIE SOUTERRAINE

L'entrée de la voie souterraine ne permettant plus l'accès aux camions de plus de 2 m, les locataires des surfaces d'activités – écoles, artisans, commerces – font face depuis novembre 2017 à des problèmes de livraison. Si des solutions alternatives ont pu être trouvées pour certains d'entre eux, l'emblématique laboratoire de la boulangerie Ruckstuhl a finalement décidé de déménager ses activités à Meyrin, dans des locaux totalement adaptés à son activité. Tout en le comprenant fort bien, la SCHG regrette ce départ et recherche activement un nouveau locataire pour ces locaux.

## PLACES MOBILITY

Pour pallier la suppression de places de parc due aux chantiers déployés dans le quartier de Vieuxseux-Villars-Franchises, la SCHG a souhaité encourager l'autopartage en créant, en étroite collaboration avec la coopérative Mobility, deux emplacements destinés au car sharing. Nous sommes aujourd'hui satisfaits de constater que cette initiative rencontre un plein succès depuis son lancement il y a une année: aussi bien pour les véhicules mis à disposition à Cité Vieuxseux que dans le parking public de l'avenue d'Aire.

# RAPPORT FINANCIER



# Bilan

Parmi les éléments marquants de l'exercice sous revue, la mise en service de Vieusseux 23 à 27 n'aura bien entendu pas été sans incidences sur nos comptes annuels. Passant d'immeuble en construction à immeuble en exploitation à la fin 2017, la valeur de cette ligne comptable s'est appréciée de CHF 35'698'000.–. L'impact de cet élément s'observe également au niveau de la trésorerie, dont l'augmentation est directement liée à la consolidation du crédit hypothécaire, mettant à notre disposition de la liquidité chantier supplémentaire de CHF 16'123'000.–. Dans ce cadre, le sous-jacent dans les dettes à long terme a eu pour effet de hausser globalement les prêts hypothécaires de CHF 30'000'000.–. Quant aux fonds propres, leur augmentation de CHF 348'000.– est également liée à cette mise en exploitation.

Si, pour les créances diverses, les variations sont peu sensibles et les débiteurs quasiment identiques, l'augmentation de CHF 792'000.– des actifs transitoires s'explique notamment par la constitution d'une provision pour indemnités à recevoir relatives au sinistre de la voie souterraine, et des primes d'assurance bâtiments payées d'avance.

Au niveau des immobilisations financières, deux nouveaux éléments sont à noter par rapport à l'année passée: la constitution d'une garantie d'environ CHF 111'000.– pour l'abattage d'un arbre et celle d'un compte de réserve pour travaux de CHF 292'000.– à la rue Édouard-Rod 4a, 4b et 4c conformément aux instructions de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Le reste s'inscrit dans la suite logique des éléments annoncés lors de l'exercice précédent, à savoir la diminution de la consignation du fonds de rénovation en lien avec le réseau de chauffage à distance et l'augmentation de CHF 918'000.– de celle liée à l'avancement du projet des Vernets sous forme de garantie bancaire déposée à la BCGE.

À noter encore que la démolition de Franchises 30 à 36 n'aura eu aucune incidence sur le plan des résultats. En effet, et ce sera le cas pour les prochains immeubles concernés de Villars et Franchises, l'ensemble de ces immeubles étant totalement amorti.

Analysées de manière globale, les dettes à court et long terme présentent des éléments particulièrement volatils puisqu'elles sont tributaires des événements. S'agissant de Vieusseux 23 à 27 par exemple, la mise en exploitation de l'immeuble a nécessité la comptabilisation de l'ensemble des factures reçues dans la rubrique fournisseurs ainsi qu'une provision pour le solde à hauteur du prix de revient de l'immeuble pour CHF 3'136'000.–.

Enfin, notons que le résultat de l'année passée, soit CHF 1'941'596,63, a été affecté conformément à la décision prise lors de la dernière Assemblée générale.

# Compte d'exploitation

Le mouvement de baisse des loyers relative aux immeubles propriété de la SCHG s'étant achevé en cours d'exercice précédent, la Coopérative a enregistré cette année pour les logements concernés une baisse locative effective sur 12 mois. Sans oublier les pertes locatives de la démolition de Franchises 30 à 36 et aux boxes de Vieusseux 1 à 7 inaccessibles pour les véhicules, ainsi que des indemnités consenties pour nuisances, pour une diminution globale de CHF 486'000.– dont 292'000.– en lien direct avec les différents chantiers que nous menons.

Concernant les immeubles à loyers contrôlés par l'État, la baisse de loyers notifiée par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a été comptabilisée cette année sur 12 mois pour notre immeuble rue Édouard-Rod 4a, 4b et 4c, et sur 5 mois pour nos immeubles d'Onex, rue de Bandol 3 à 9bis et chemin Victor-Duret 42 à 46, pour un total de CHF 72'000.–. Le manque à gagner global des locations a été en partie compensé par la mise en exploitation de Vieusseux 23 à 27, dont les recettes s'élèvent à CHF 419'000.–. Au final, notre état locatif total se monte à CHF 26'990'000.– pour 2017-2018, en diminution de CHF 72'000.– par rapport à l'année précédente. À noter encore que la mise en exploitation de notre nouvel immeuble explique pour tout ou partie plusieurs hausses en matière de charges telles que l'assurance, la conciergerie ou encore les téléseaux.

Les coûts d'entretien des immeubles et propriétés observent également une hausse de CHF 1'735'000.– due notamment à la réfection complète de la façade de Vieusseux 12 et celle de la fontaine de Vieusseux 9. L'utilisation dans ce cadre de la provision de CHF 1'870'000.– atténue toutefois d'autant la charge de l'exercice sous revue.

Les aménagements extérieurs peuvent également attirer notre attention puisque ce poste observe une baisse de CHF 480'000.–. Il y a lieu de préciser sur ce point que les CHF 511'000.– destinés à l'escalier nord reliant Vieusseux 23 à 27 à l'immeuble Vieusseux 11 à 21 avait été considéré en charges lors de l'exercice précédent.

Avec plusieurs chantiers ouverts et de nouveaux projets, l'augmentation de nos charges administratives s'explique par le développement régulier de nos affaires, conséquence de notre réorganisation, et les importants efforts de coordination nécessaires à la gestion des différents travaux en cours ainsi qu'à la gestion de leurs incidences sur la vie de nos sociétaires. À noter dans ce cadre, à part l'engagement de nouveaux collaborateurs dont un concierge pour Vieusseux 23 à 27 et des frais relatifs à la maintenance informatique, que les coûts consentis à la tenue de l'Assemblée générale se sont accrues, notamment en raison du choix d'une nouvelle salle mieux adaptée à l'accueil de nos sociétaires.

Au regard de ces éléments, le bénéfice de CHF 1'613'722,51, en recul de CHF 327'874,12 par rapport à l'année passée, est le reflet des éléments développés précédemment relatifs au chantier VVF et aux indemnités octroyées à nos locataires-sociétaires.

La répartition de l'excédent actif incluant le bénéfice net de l'exercice sera proposée à l'Assemblée générale ordinaire le 30 octobre 2018 de la manière suivante :

	CHF
Total à disposition	1'619'119,28
Attribution à la réserve légale	357'000
Attribution au fonds de prévoyance	15'000
Attribution à la réserve spéciale	1'240'000
Report à nouveau	7'119,28

# Bilans comparés

ACTIF en CHF	30.04.2018	30.04.2017
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
<b>TRÉSORERIE</b>		
Caisse	2'990,85	1'749,15
Compte de chèques postaux	12'651'708,33	8'159'343,55
Comptes bancaires	2'379'019,07	6'103'359,37
Liquidités chantiers	16'252'217,76	117'410,60
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Créances-locataires	127'008,00	165'899,80
Créances diverses	846'023,17	954'803,70
./. Correctif de valeur sur les créances	-247'000,00	-259'700,00
<b>STOCKS</b>		
Stocks	17'130,00	17'608,00
<b>ACTIFS DE RÉGULARISATION</b>		
Actifs de régularisation	2'136'121,51	1'344'814,85
<b>TOTAL ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>34'165'218,69</b>	<b>16'605'289,02</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Consignation fonds de rénovation CAD	1'110'201,05	1'546'495,55
Consignation Projet Vernets	1'147'672,00	539'000,00
Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	984'610,95	992'534,95
Banque CLER, Blocage Direction Générale de l'Agriculture et de la Nature VVF	111'003,20	-
Banque CLER, Réserve Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	292'408,30	-
<b>PARTICIPATIONS</b>		
Titres	124'850,00	124'850,00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		
Véhicules	6'200,00	12'900,00
Matériel, Mobilier, Aménagement	49'082,00	52'600,00
<b>IMMEUBLES</b>		
Immeubles en projets et en construction	7'690'157,06	23'597'476,44
Immeubles d'exploitation	401'911'670,07	366'896'553,88
./. Fonds d'amortissement	-73'728'743,90	-73'254'343,90
<b>CAPITAL SOCIAL NON LIBÉRÉ</b>		
Parts sociales non libérées	18'000,00	18'500,00
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>339'717'110,73</b>	<b>320'526'566,92</b>
	<b>373'882'329,42</b>	<b>337'131'855,94</b>

PASSIF en CHF	30.04.2018	30.04.2017
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME</b>		
<b>DETTES À COURT TERME D'EXPLOITATION</b>		
Fournisseurs	3'874'730,71	1'637'770,67
Autres créanciers	8'058'350,60	4'472'003,27
Dépôts de garantie	176'867,29	175'822,24
<b>DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS</b>		
Prêts hypothécaires arrivant à échéance	20'000'000,00	24'905'300,00
Crédits de construction	-	589'158,86
Avances à termes fixes (Libor; variable)	10'835'000,00	10'841'000,00
<b>PASSIFS DE RÉGULARISATION</b>		
Passifs de régularisation	3'527'621,73	3'408'909,27
Provision pour impôts	620'000,00	770'000,00
<b>TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME</b>	<b>47'092'570,33</b>	<b>46'799'964,31</b>
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME</b>		
<b>DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS</b>		
Prêts hypothécaires	289'654'153,00	255'617'239,00
<b>PROVISIONS</b>		
Provision pour grands travaux d'entretien	15'174'582,36	14'874'282,36
Provision fonds de rénovation chauffage à distance	1'273'906,50	1'110'214,30
<b>TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME</b>	<b>306'102'641,86</b>	<b>271'601'735,66</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Parts sociales remboursables	9'263'500,00	8'915'750,00
Parts sociales non remboursables	698'500,00	698'500,00
Réserve légale	1'635'997,95	1'625'509,20
Réserve spéciale	7'470'000,00	5'530'000,00
Réserve facultative issue du bénéfice	5'396,77	18'800,14
Bénéfice net de l'exercice	1'613'722,51	1'941'596,63
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>20'687'117,23</b>	<b>18'730'155,97</b>
	<b>373'882'329,42</b>	<b>337'131'855,94</b>

# Comptes d'exploitation comparés

CHARGES en CHF		2017/2018	2016/2017
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>			
Intérêts hypothécaires et autres charges financières		6'739'923,15	6'760'821,25
Entretien immeubles et propriétés	4'488'413,14		
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-1'870'000,00	2'618'413,14	2'753'392,79
Électricité		1'441'750,47	1'437'812,83
Assurances		387'692,65	356'177,80
Conciergerie		1'689'912,96	1'574'204,95
Entretien appartements, arcades	3'130'093,85		
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-234'600,00	2'895'493,85	2'435'583,65
Télé réseaux		560'799,10	496'026,00
Décompte chauffage appartements vacants		11'061,50	4'293,35
Aménagements extérieurs		512'793,55	992'487,36
Surveillance parkings		45'383,50	51'307,80
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine, FLPAI et Édouard-Rod, Joli-Mont)		584'690,85	585'088,23
Péréquation totale	478'967,00		
./ Répartition sur Cités	-180'000,00	298'967,00	298'967,00
Dépenses diverses et intérêts		136'054,88	133'204,59
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>17'922'936,60</b>	<b>17'879'367,60</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE</b>			
Honoraires avocats		16'836,90	25'124,30
Frais du personnel administratif et Instances		2'421'435,00	2'152'748,41
Frais de bureau, informatique et communication		920'650,42	822'240,76
Frais d'exploitation et frais d'aménagements extérieurs		88'629,18	145'320,64
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs et litiges		247'000,00	259'700,00
./ Dissolution de la provision pour perte sur créances		-259'700,00	-185'700,00
Pertes sur exercices antérieurs		10'305,02	11'792,10
Amortissements mobiliers		25'659,52	29'158,27
Amortissements immeubles		1'132'000,00	1'132'000,00
Attribution à la provision pour grands travaux d'entretien et chauffage à distance		2'637'148,30	2'673'993,30
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE</b>		<b>7'239'964,34</b>	<b>7'066'377,78</b>
<b>IMPÔTS DIRECTS</b>			
Impôts et attribution à la provision		524'119,30	562'110,40
Dissolution de la provision pour impôts	700'000,00		
Utilisation de la provision pour impôts	-700'000,00	-	-
Bénéfice net de l'exercice		1'613'722,51	1'941'596,63
		<b>27'300'742,75</b>	<b>27'449'452,41</b>



## RAPPORT FINANCIER

PRODUITS en CHF	2017/2018	2016/2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		
Loyers appartements	22'088'608,40	22'314'306,95
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967,00	298'967,00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	2'195'171,45	2'051'459,05
Loyers boxes et places de parking	2'407'564,85	2'397'456,30
Subventions	-	-40,30
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>26'990'311,70</b>	<b>27'062'149,00</b>
<b>PRODUITS HORS EXPLOITATION</b>		
Revenus titres et intérêts divers	2'774,54	2'776,20
Recettes diverses	307'656,51	330'493,61
Produits exceptionnels	-	54'033,60
<b>TOTAL PRODUITS HORS EXPLOITATION</b>	<b>310'431,05</b>	<b>387'303,41</b>
	<b>27'300'742,75</b>	<b>27'449'452,41</b>

# Flux de fonds

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	2017/2018	2016/2017
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
Résultat net de l'exercice	1'613'722,51	1'941'596,63
Attribution au fonds d'amortissement sur immeubles	1'132'000,00	1'132'000,00
Dissolution du fonds d'amortissement immeubles pour la démolition Franchises 30 à 36	-657'600,00	-
Amortissements matériel, mobilier, aménagements, véhicules	30'452,39	35'548,77
Attribution à la provision pour grands travaux d'entretien	2'512'900,00	2'549'745,00
Dissolution de la provision pour grands travaux d'entretien	-2'212'600,00	-
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs	247'000,00	259'700,00
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	-259'700,00	-202'300,00
Attribution à la provision fonds de rénovation chauffage à distance	163'692,20	163'692,25
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CASH FLOW)</b>	<b>2'569'867,10</b>	<b>5'879'982,65</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT NET (LIQUIDITÉS NON COMPRISES)</b>		
<b>DIMINUTION (AUGMENTATION) ACTIF CIRCULANT (LIQUIDITÉS NON COMPRISES)</b>		
Diminution (augmentation) titres	-	-41'350,00
Diminution (augmentation) débiteurs locataires et créances diverses	147'672,33	-186'029,89
Diminution (augmentation) parts sociales non libérées	500,00	-5'350,00
Diminution (augmentation) actifs transitoires	-791'306,66	-21'269,30
	<b>-643'134,33</b>	<b>-253'999,19</b>
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) DETTES À COURT TERME (PROVISION POUR IMPÔT COMPRISE)</b>		
Augmentation (diminution) créanciers	5'823'307,37	2'307'949,08
Augmentation (diminution) dépôts de garantie	1'045,05	3'836,75
Augmentation (diminution) passifs transitoires	118'712,46	-558'034,38
Augmentation (diminution) provision pour impôts	-150'000,00	50'000,00
	<b>5'793'064,88</b>	<b>1'803'751,45</b>
<b>DIMINUTION (AUGMENTATION) FONDS DE ROULEMENT NET</b>	<b>5'149'930,55</b>	<b>1'549'752,26</b>
<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>7'719'797,65</b>	<b>7'429'734,91</b>

	2017/2018	2016/2017
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS</b>		
Diminution (augmentation) stocks	478,00	16'061,00
Diminution (augmentation) consignation fonds de rénovation CAD	436'294,50	-754'658,70
Diminution (augmentation) consignation Projet Vernets	-608'672,00	-
Diminution (augmentation) garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	7'924,00	-992'534,95
Diminution (augmentation) Banque CLER, Blocage DGAN VVF	-111'003,20	-
Diminution (augmentation) Banque CLER, Réserve Édouard-Rod 4a, 4b, 4c	-292'408,30	-
Diminution (augmentation) véhicules	-1'800,00	-
Diminution (augmentation) matériel, mobilier, aménagement et informatique	-18'434,39	-29'347,77
Diminution (augmentation) immeubles, projets et constructions	-19'107'796,81	-15'686'541,89
<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS</b>	<b>-19'695'418,20</b>	<b>-17'447'022,31</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation (diminution) emprunts hypothécaires	29'125'614,00	1'764'264,00
Augmentation (diminution) crédits de constructions	-589'158,86	589'158,86
Augmentation (diminution) parts sociales remboursables	347'750,00	23'400,00
Attributions à (dissolutions) réserve légale	10'488,75	11'408,85
Attribution au fonds de prévoyance du personnel	-15'000,00	-15'000,00
<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>28'879'693,89</b>	<b>2'373'231,71</b>
<b>VARIATION NETTE DES LIQUIDITÉS</b>	<b>16'904'073,34</b>	<b>-7'644'055,69</b>

# Annexe aux comptes

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

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

#### a. Généralités

Les comptes annuels sont basés sur l'hypothèse de continuation de l'exploitation (going concern) et présentés en francs suisses (CHF). Ils respectent le principe de la présentation au brut, à l'exception des charges d'entretien et travaux 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<sup>er</sup> mai de l'année pour se terminer le 30 avril de l'année suivante.

#### b. Principes d'évaluation

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

#### I. Parc immobilier/Immeubles d'exploitation

Les immeubles sont portés au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur prix de revient. Lors de chaque clôture, les dépenses de l'année ayant un caractère de plus-value pour le bien-fonds sont estimées, afin de les activer. Enfin, une attribution à la provision pour grands travaux est annuellement enregistrée à hauteur de 10% des loyers encaissés, exception faite des Cités Franchises-Villars, au vu des futurs projets immobiliers.

#### II. Stocks

Le stock de mazout concernant Vieusseux et Onex est porté au bilan à sa valeur d'acquisition calculée selon la méthode First In First Out (FIFO). Un inventaire physique des stocks est effectué à chaque clôture. Depuis la mise en service du chauffage à distance (CAD), le stock de mazout n'est utilisé que par l'un de nos sociétaires. Il subsiste un stock de sécurité pour les éventuelles pannes du CAD. La centrale thermique de Vieusseux a été cédée à SIG selon le contrat du 31.12.2010. De ce fait, il existe une indemnité forfaitaire en cas de résiliation du contrat. La valeur à la date du bouclage est de CHF 3'000'000.– pendant les 10 premières années (2011 à 2021), dégressive ensuite, pour s'éteindre à la 20<sup>e</sup> année.

#### III. Prêts hypothécaires

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

#### IV. Parts sociales

Les parts sociales sont enregistrées dans la comptabilité sur la base des mouvements recensés dans le registre prévu à cet effet. Les entrées et sorties des coopérateurs sont, quant à elles, régies par les statuts. Ces parts sociales ne sont pas rémunérées conformément à l'article 19 des statuts approuvés le 28 mars 2011.

#### V. Réserve légale issue du capital

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

#### VI. Immobilisations financières

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

consignation fonds de rénovation CAD	CHF 1'110'201,05
consignation, projet Vernets	CHF 539'000,00
versement complémentaire 23.05.2017	CHF 608'672,00
garantie bancaire BCGE	CHF 918'000,00
consignation abattage arbres chantier VVF	CHF 111'000,00
compte pour travaux immeubles	CHF 292'452,00

## VII. Immobilisations corporelles

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

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

### LISTE DES IMMEUBLES TOUCHÉS PAR LES BAISES DE LOYER, SOUS CONTRÔLE DE L'ÉTAT

#### IMMEUBLES TOUCHÉS PAR LES BAISES DE LOYER SELON DÉCISION OCLPF

Dès le 1 <sup>er</sup> décembre 2017	Montant de la baisse effective en CHF
Bandol 3 à 9bis	43'980,00
Victor-Duret 42 à 46	28'056,00

#### Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017

Jean-Treina 4, 5 et 6 et Camille-Martin 25, 29 et 31	122'025,00
--	------------

#### PERTES LOCATIVES RELATIVES AU CHANTIER VVF

Du 1 <sup>er</sup> mai au 30 avril 2018	Montant de la perte effective en CHF
Logements Franchises 30 à 36 (démolition)	114'595,80
Places de parking Franchises 30 à 36 (démolition)	7'385,00
Boxes Vieusseux 1 à 7 (travaux Bâtiment A)	73'662,50
Groupe Minoteries (limitation accès)	21'477,20
Voie souterraine + Vieusseux 9	5'785,00
Arcade Ville de Genève Vieusseux 4	8'280,00

<b>TOTAL</b>	<b>231'185,50</b>
--------------	-------------------

Réduction de loyers, rénovation Vieusseux 12	Montant de la réduction effective en CHF
Indemnités pour les nuisances Vieusseux 12	61'193,20

\* Droit distinct et permanent

## Annexe aux comptes (suite)

### LISTE D'IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP\*)

VIII. Immeuble et adresse	Propriétaire du terrain	Échéance DDP
Franchises 30 à 52 (Franchises 30 à 36 démolition)	Ville de Genève	30.04.2028
Franchises 28 (citernes)	FLPAI	30.04.2065
Vieusseux 12 (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
La-Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30 à 32	État de Genève	31.12.2107
Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	État de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	État de Genève	31.05.2112

en CHF

30.04.2018

30.04.2017

### IX. Sûretés constituées en faveur des tiers

Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts	355'056'200,00	327'976'200,00
Valeur nominale des cédules hypothécaires libres	3'830'000,00	3'830'000,00
Valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires	358'886'200,00	331'806'200,00

### X. Renseignements complémentaires

Dettes au 30 avril envers les institutions de prévoyance:		
Helvetia ; LPP prime	282'093,80	558'490,00
AVS	45'466,05	50'351,45
<b>TOTAL</b>	<b>327'559,85</b>	<b>608'841,45</b>

### XI. Honoraires versés à l'organe de révision

Prestations en matière de révision incluses dans les frais généraux administratifs	39'420,00	39'420,00
Prestations en matière de comptes Swiss GAAP RPC 2015-2017	27'162,00	0,00
Prestations en matière de fiscalité incluses dans les frais généraux administratifs	8'802,00	1'998,00
<b>TOTAL</b>	<b>75'384,00</b>	<b>41'418,00</b>

\* Droit distinct et permanent

en CHF	30.04.2018	30.04.2017
<b>ACTIFS TRANSITOIRES</b>		
Le détail des actifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges payées d'avance	1'823'357,95	1'291'490,10
Produits à recevoir	312'763,56	53'324,75
<b>TOTAL</b>	<b>2'136'121,51</b>	<b>1'344'814,85</b>
<b>PASSIFS TRANSITOIRES</b>		
Le détail des passifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges à payer	2'668'949,93	2'739'744,07
Produits reçus d'avance	858'671,80	669'165,20
<b>TOTAL</b>	<b>3'527'621,73</b>	<b>3'408'909,27</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Les autres créances se présentent comme suit:		
Frais communs d'exploitation à charge des partenaires (conventions avec des tiers)	193'967,75	266'460,08
Débiteurs liés aux activités de promotion (montant provisionné à 100%)	126'334,23	129'965,97
Débiteurs divers autres	525'721,19	558'377,65
<b>TOTAL</b>	<b>846'023,17</b>	<b>954'803,70</b>
<b>AUTRES CRÉANCIERS</b>		
Ce poste contient:		
Fournisseurs divers (factures liées à l'avancement des chantiers)	7'379'497,20	3'702'441,00
Charges sociales	440'509,70	623'347,15
Provision litiges et honoraires avocats	200'000,00	100'000,00
TVA	33'580,31	30'366,43
Créanciers divers	4'763,39	15'848,69
<b>TOTAL</b>	<b>8'058'350,60</b>	<b>4'472'003,27</b>
<b>RECETTES DIVERSES</b>		
Cette rubrique comporte, pour l'essentiel, les recettes annexes de la SCHG:		
Escomptes des fournisseurs	169'139,46	158'800,00
Recettes buanderies et horodateurs	15'218,83	29'151,83
Honoraires gérance des frais communs, divers	123'298,22	142'541,78
<b>TOTAL</b>	<b>307'656,51</b>	<b>330'493,61</b>

## Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2018	30.04.2017
<b>PERTES SUR LES EXERCICES ANTÉRIEURS</b>	<b>10'305,02</b>	<b>11'792,10</b>
Il s'agit de nos anciens sociétaires-locataires pour lesquels nous avons eu un acte de défaut de bien ou alors la répudiation de leur succession		
<b>ENGAGEMENT HORS BILAN CASERNE DES VERNETS</b>	<b>292'584,00</b>	<b>292'584,00</b>
<b>XII. Divers</b>		
Dossiers en attente d'obtention d'un ADCE (arrêté départemental du Conseil d'État):		
- Sonnex 13		
- Sonnex 30 et 32		
- Sports 74 à 80		
- Joli-Mont 7 à 11		
- Vieusseux 23 à 27 ( <i>Mise en exploitation fin 2017</i> )		
- La-Tambourine 25 à 29		
Dossiers sous contrôle de l'État et déjà au bénéfice d'un ADCE:		
- Édouard-Rod 4a, 4b et 4c		
- Bandol 3 à 9bis		
- Victor-Duret 42 à 46		
- Ernest-Pictet 31 à 33		
<b>Exonération fiscale</b>		
La SCHG se trouve au bénéfice d'une exonération fiscale totale ou partielle de l'impôt immobilier complémentaire, pour ses immeubles, selon le courrier de l'Administration fiscale du 06.10.2010		
<b>VALEUR ASSURANCE INCENDIE</b>		
<b>VALEURS ASSURÉES SELON POLICE</b>	<b>628'584'900,00</b>	<b>594'351'700,00</b>



# 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 audité, conformément aux dispositions légales (906 et ss du Code des Obligations) les comptes annuels de la Société coopérative d'habitation Genève, ci-joints, constitués du bilan, du compte de résultat ainsi que la gestion pour l'exercice arrêté au 30 avril 2018. Nos travaux ont en particulier comporté la vérification de l'établissement du tableau de répartition des dépenses de chauffage.

#### 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'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application des principes comptables et de présentation des comptes, ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

#### Responsabilité de l'organe de révision

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures 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 du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Pour évaluer ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne, autant qu'il concerne l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non pas dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité de celui-ci. L'audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des principes comptables, la vraisemblance des évaluations appliquées ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base adéquate pour former notre opinion d'audit.



## Opinion d'audit

Selon notre appréciation, la comptabilité (comprenant les comptes de chauffage), les comptes annuels ainsi que la gestion (de même que la tenue de l'état des associés et la proposition relative à l'emploi de l'excédent d'actif) 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 art. 11 LSR) 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 de l'excédent d'actif est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 13 septembre 2018

Société fiduciaire d'expertise  
et de révision SA

Andrew Arpidone  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Pascal Rivollet  
Expert-réviseur agréé

#### Annexes :

- Etats financiers 2017-2018 (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie et annexe aux comptes) ;
- Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi de l'excédent d'actif.

## IMPRESSUM

Concept et design :  
[www.blossom-com.ch](http://www.blossom-com.ch)

### Crédits photo :

- © SCHG : page 3
- © Christophe Michaud : couverture et pages 5, 12 à 17
- © Louisa Gueddimi : pages 23 à 25
- © Jacaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes : page 26
- © Photo David Gagnebin-De Bons : page 27
- © Image 3D de VVR Architectes SA : page 27
- © Image 3D, Timothee Giorgis Architectes : page 28
- © Ris + Partenaires Architectes SA : page 29

En couverture : Soukeyna et Falkoo  
Imprimé sur du papier recyclé



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

**Adresse postale**  
Case postale 270 | 1211 Genève 28

**Siège, réception et administration**  
Cité Vieusseux 1 | 1203 Genève | T +41 22 344 53 40  
schg@schg.ch

[www.schg.ch](http://www.schg.ch)

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



**schg**  
Société Coopérative  
d'Habitation Genève