



RAPPORT DE GESTION ANNUEL

Exercice 2016-2017

Présenté à l'Assemblée générale ordinaire du 30 octobre 2017



schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

SOMMAIRE

3	Billet du Président
4	Rapport administratif
12	L'équipe de la SCHG
14	Opération Les Vernets
16	Organes de la SCHG
18	Projet de la Fôret
20	Rapport financier
24	Bilan comparés
26	Comptes d'exploitation comparés
28	Flux de fonds
30	Annexe aux comptes
30	Liste des immeubles en droit de superficie
36	Liste des immeubles de la SCHG
37	Situation des immeubles
38	Typologies des logements
39	Rapport de l'Organe de révision

Nouvel immeuble Vieusseux 23 à 27: façade et pignon

Chères et Chers sociétaires,

Lorsque j'ai accepté de prendre la présidence de notre Société coopérative, j'ai imaginé qu'il serait certainement difficile de succéder à M. Albert KNECHTLI, qui a assumé cette fonction durant 17 ans, a été membre pendant près de 50 ans de son Conseil d'administration et qui connaît les noms et prénoms de la plupart des habitants du quartier Vieusseux-Villars-Franchises et peut-être même ceux de leurs chiens ou de leurs chats...

Avec plaisir, je peux vous indiquer qu'il n'en a rien été.

En premier lieu et probablement parce que justement, M. KNECHTLI m'a très aimablement aidé, souvent dans l'ombre, mais parfois aussi en plein jour. Ensuite et surtout, parce que les structures de la Coopérative, son Conseil d'administration et son Comité de direction, ses directeurs, ses cadres et ses employés, accomplissent leurs diverses tâches avec un esprit positif et une efficacité redoutable.

Et, à vrai dire, ce bon esprit n'est pas seulement nécessaire à la bonne marche de nos affaires, mais indispensable. Notre Coopérative est, en effet, une quasi centenaire qui regorge de projets, tous plus captivants les uns que les autres, mais également tous très complexes.

Au cours de ce dernier exercice, nous avons ouvert quelques chantiers, en plus de ceux, nombreux, qui nous occupaient déjà. Nous les réalisons, les uns comme les autres, à un excellent rythme, même si nous nous trouvons parfois confrontés à des problèmes ou des imprévus qui pourraient avoir de sérieuses conséquences, s'ils n'étaient pas résolus correctement et à moindre délai.

Ici, c'est une exigence d'un service officiel qui vient remettre en cause l'économie du projet; là, c'est la défaillance d'une entreprise qui pourrait mettre en péril nos intérêts et retarder la livraison des nouveaux logements à nos sociétaires. Mais dans chaque cas, des solutions sont rapidement trouvées, qui permettent à notre Coopérative de réaliser ses objectifs.

La gestion locative et l'administration générale de la SCHG sont, elles aussi, constamment confrontées à de nouvelles problématiques. Il serait faux de penser que les personnes attachées aux différents services de notre Société «se la coulent douce derrière leurs bureaux».

Ainsi et par exemple, il faut saluer le fait que pour permettre la démolition des bâtiments 30 à 36 Cité Franchises et, partant, la mise en œuvre du «projet Papillon», le relogement de la vingtaine de sociétaires concernés – initialement prévu dans les logements du nouvel immeuble du 23, 25 et 27, Cité Vieusseux, qui n'était malheureusement pas prêt – ait pu être réalisé sans donner lieu à la moindre contestation ou doléance.

Et au regard du nombre de projets que notre Société coopérative étudie aujourd'hui, il est peu probable que son rythme ralentisse, du moins dans un avenir proche.

Gageons que les efforts que nous fournissons aujourd'hui et que nous ne manquerons pas de produire demain, permettront à notre Société de continuer à réaliser son but qui consiste à mettre à disposition de ses associés et de leurs familles, des logements à des conditions favorables.

Merci à toutes et à tous de garder ce bon esprit coopératif!



Jean-Marc SIEGRIST
Président de la SCHG



Vue de la démolition de Cité Franchises 36

PERSPECTIVES

Périmètre Cités Vieusseux-Villars-Franchises (VVF)

Il n'a échappé à personne que notre quartier historique avait effectivement entamé sa mue. Après la Cité Vieusseux qui s'est vue dotée de 3 allées supplémentaires (les numéros 23, 25 et 27), c'est au tour du côté Franchises de voir se concrétiser l'image du PLQ 29950. Après une dizaine de mois d'instruction et de multiples échanges avec les services compétents, les autorisations définitives de construire pour les bâtiments A (SCHG), G (FLPAI) et le parking souterrain commun nous ont été délivrées en mars 2017, ne faisant l'objet d'aucun recours.

Le programme intentionnel n'a été que légèrement impacté par ce délai d'instruction, reportant le début des travaux préparatoires à juin 2017. D'ailleurs, il faut reconnaître que la libération du bâtiment de Cité Franchises 30 à 36, pour permettre sa démolition, n'a pas remis en question le planning de chantier, les locataires ayant trouvé à se reloger dans un délai somme toute restreint. A ce propos, les équipes de la Gérance et de la Promotion Immobilière, ainsi que nos Instances, tiennent à remercier particulièrement ces sociétaires pour cette fructueuse coopération.

La démolition des bâtiments Franchises 28 (FLPAI) et 30 à 36 (SCHG) marque le point de départ de l'opération, dont l'issue est prévue pour le printemps 2019. Dans l'intervalle, les habitants du quartier vont découvrir un périmètre en ébullition, théâtre de différentes séquences préparatoires telles que l'évacuation des gravats, l'abattage des arbres inscrits dans le périmètre du chantier, faissant table rase avant l'arrivée des grues pour début 2018, véritables chefs d'orchestre du prochain acte. Mais à brève échéance, entre septembre 2017 et mars 2018, les entreprises vont être à pied d'œuvre pour mettre en place le système innervant le quartier dans son ensemble, à savoir les travaux des divers réseaux techniques (CàD, télé-réseau, alimentations eau et gaz, etc.)

Planning prévisionnel de l'été 2017 à début 2018:

- **Août 2017:**
 - Concassage et évacuation des gravats des démolitions 30-36 et 28
 - Abattage des arbres
- **Septembre 2017:**
 - Travaux de réseaux nécessitant la fermeture des accès aux parking de Vieusseux 1 à 7 (1ère étape)
 - Modification des accès SIS
- **Début octobre 2017:**
 - Travaux de démolition puis d'évacuation des enceintes des citernes enterrées
- **Fin octobre 2017:**
 - Travaux de réseaux (2ème étape) nécessitant la fermeture des accès à la voie souterraine, l'accès au quartier côté Franchises devenant sans issue
 - Terrassement, par tranche
- **Début 2018:**
 - Travaux préparatoires maçonnerie / béton armé



Abattage des arbres sur le périmètre VVF: une tâche périlleuse



Réfection des façades de Cité Vieusseux 12

ENTRETIEN ET CONSTRUCTION EN COURS

Sur notre chantier de Cité Vieusseux 23-25-27, dès la fin des travaux spéciaux et du terrassement, effectués par étape, ainsi que des forages pour les sondes thermiques et la pose des nouvelles canalisations, ont été engagées les opérations de gros-œuvre proprement dites:

- Coulage du radier général;
- Bétonnage des murs et dalles en béton armé, avec pose des balcons préfabriqués à l'avancement;
- Mise hors d'eau-hors d'air du bâtiment par des travaux d'étanchéité en toiture et la mise en place des menuiseries extérieures;
- Installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaires et électricité) suivant la progression du maçon, par la fixation notamment d'incorporés.

Le bouquet de chantier, spécialement dédié aux différents acteurs présents sur cet ouvrage, s'est tenu à fin janvier 2017.

La SCHG, en tant que maître d'ouvrage, a pu se réjouir du fait qu'aucun accident n'était intervenu au cours de cette période particulièrement délicate.

Puis les travaux de second-œuvre ont logiquement pris la relève, selon un rythme soutenu devant permettre de livrer les surfaces d'activités au Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre (CPMDT) et au Centre d'Action Sociale (CAS) respectivement à fin août et mi-fin septembre 2017, soit en avance sur la mise en location des logements.

Comme prévu, la sous-station de chauffage de Cité-Vieusseux 18, desservant également l'allée 16, a été entièrement rénovée, pour assurer sa conformité avec les normes actuelles.

En parallèle, la conduite principale d'eau froide, destinée aux 150 logements de la Tour, a fait l'objet d'une fouille permettant son remplacement par une canalisation en fonte depuis la rue Edouard-Rod.

A la Promenade Jean-Treina, la Coopérative a procédé au remplacement de l'éclairage actuel par des luminaires respectant les normes ECO21 tant dans les parties communes que dans les couloirs de distribution des boxes.

La réfection du bitume des zones piétonnes et parking à proximité des bâtiments de Sports 2 à 16 et Camille-Martin 1 à 17, s'est terminée en début d'exercice, alors que de nouvelles plantes tapissantes sont venues garnir les plates-bandes autour des arbres longeant ces deux rues, ceci dès la fin de l'été 2016.

Enfin, l'important chantier relatif aux façades de Cité Vieusseux 12 a démarré fin mars, par les travaux préparatoires, puis les montages des échafaudages; il sera terminé en principe avant la fin du prochain exercice.

LOCATION ET CONTENTIEUX

Au contraire des deux années précédentes, il n'y a pas eu de mise en exploitation d'un nouvel immeuble durant l'exercice écoulé. Toutefois, les programmes en cours et plus particulièrement le projet Papillon nous ont conduits à résilier quelques places de parc intérieures supplémentaires qui ne pouvaient malheureusement être maintenues en raison de certaines contraintes architecturales.

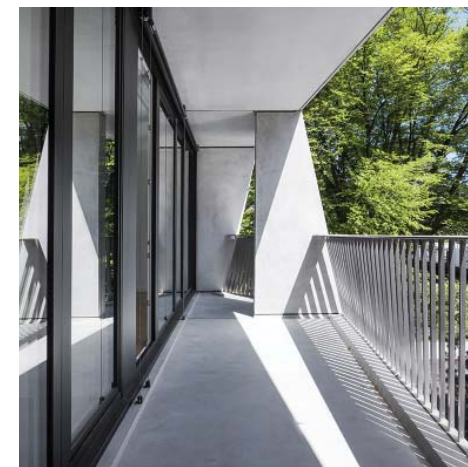
À cet égard, relevons que l'autorisation de construire le bâtiment A, première étape de cet ambitieux développement, qui sera édifié parallèlement à la route des Franchises a été délivrée le 23 mars 2017. L'obtention de ce permis de construire n'a pas été anodine puisqu'elle aura eu pour conséquence de mettre un terme aux baux des appartements et des places de parking extérieures de l'immeuble Franchises 30 à 36 et entraîné sa démolition.

Dans le cadre des réflexions engagées suite à la suppression annoncée de nombreuses places de stationnement, le report modal a été retenu comme une alternative intéressante. Des contacts ont été pris avec la société Mobility car-sharing, une coopérative active dans l'autopartage, et les discussions ont abouti à la création de deux emplacements Mobility: l'un à la Cité Vieusseux, l'autre dans le parking public de l'avenue d'Aire.

Votées lors de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2015, les baisses de loyers pour les immeubles à loyers libres ont été signifiées et ont pris effet à l'échéance des baux, soit au 1er juillet 2016. Ce sont 1001 objets qui ont été concernés par cette mesure. De même, la décision pour les immeubles sis rue Édouard-Rod nous a été notifiée le 28 septembre 2016 par l'Office du logement et de la planification foncière et a été appliquée dès le 1er décembre 2016. Quarante-deux logements et trente-deux places de parc ont ainsi bénéficié d'une diminution de loyer. Pour les autres immeubles sous contrôle de l'État (HLM, HM), les dossiers sont en cours d'examen auprès du service concerné dont le résultat permettra très probablement de diminuer également les loyers. Rappelons à ce sujet que non seulement l'évolution du taux hypothécaire de référence doit être pris en compte, mais également l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et les charges d'entretien des bâtiments.

Bien évidemment, cette bonne nouvelle pour les sociétaires-locataires a pour corollaire une baisse des revenus de la Société. Elle s'échelonne sur deux exercices avant de déployer son plein effet.

Malgré la décision prise il y a 2 ans de suspendre les inscriptions de nouvelles candidatures, hormis celles de nos sociétaires-locataires et des membres de leurs familles, la longue liste d'attente des candidats à l'attribution d'un logement ne s'est pas résorbée pour autant. Nous comprenons que cette longue attente pour les prétendants à un appartement est insatisfaisante et frustrante. Cependant, nous avons parfois l'impression que ces demandeurs de logement ne comptent que sur les disponibilités de notre parc immobilier et ne font pas de démarches auprès d'autres bailleurs. Ne soyons pas dupes, les loyers et



Joli-Mont 7 à 11: Jeux d'ombres sur un balcon



Coursive du rez-de-chaussée Cité Vieusseux 2 à 6

les objets que nous proposons sont extrêmement attractifs en comparaison de ce qu'offre le marché immobilier à Genève. Bien que la SCHG soit particulièrement active dans la promotion immobilière avec la mise en location d'un immeuble environ tous les deux ans, il ne nous sera pas possible de satisfaire toutes ces demandes pendantes.

En effet, ce ne sont pas les 56 résiliations de baux (le taux le plus bas de ces 10 dernières années) que nous avons enregistrées pour cet exercice qui nous permettront de résorber significativement les demandes en suspens. Ces congés nous ont permis de loger 34 candidats externes, 8 parents ou enfants de sociétaires-locataires, et concrétiser 11 échanges d'appartements. Cela nous a également aidé à reloger définitivement 3 sociétaires-locataires de l'immeuble Cité Franchises 30 à 36, voué à la démolition. Comme à l'accoutumée, le taux de rotation le plus important concerne les appartements de 4 pièces.

Les cas de contentieux sont légèrement au-dessus de ceux de l'année dernière et le retard total ascende à CHF 164'392.20. L'état locatif global, prenant en compte les baisses de loyer qui sont intervenues dans l'exercice, se monte à CHF 26'965'828.10.

La situation des débiteurs s'est également sensiblement péjorée, leur nombre étant passé à 9 et le montant à CHF 36'500.-.

VIE DANS LES CITÉS

Le quartier subira ces prochaines années une profonde mutation. Progressivement, les immeubles de Cité Villars et Cité Franchises disparaîtront au profit de nouveaux immeubles plus importants et répondant aux critères de haute performance énergétique. Les voies de circulation seront remplacées par des voies pédestres, tandis que les véhicules automobiles seront relégués dans les garages souterrains. L'idée à moyen terme étant que plus aucune voiture ne puisse circuler en surface dans les 3 Cités, permettant ainsi à leurs habitants de s'approprier les espaces extérieurs. Si en théorie ce concept paraît louable, il n'en demeure pas moins qu'il demandera des efforts aux uns comme aux autres. C'est un pari audacieux sur une amélioration de la qualité de vie des sociétaires-locataires qui a été pris et nous espérons ardemment qu'il satisfera le plus grand nombre.

Dans le cadre des engagements permanents de la coopérative visant à maintenir une certaine tranquillité dans nos cités, le groupe «Mieux-Vivre», présidé par Monsieur Jean Erhardt et en collaboration avec nos partenaires habituels, que sont le service de la jeunesse et l'antenne sociale de proximité Saint-Jean & Servette du département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève, la gendarmerie et la police municipale, la société de sécurité GPA Guardian Protection SA, l'association des habitants du quartier de la Concorde et enfin des collaborateurs de notre Société, s'est réuni à raison d'une séance tous les 3 mois, pour échanger sur les incidents survenus et les mesures les plus appropriées à prendre pour limiter les conséquences

des incivilités. Force est de constater qu'en dépit des moyens mis en œuvre et des coûts qu'ils engendrent, cette tâche est délicate, ingrate et d'un succès mitigé. Ce n'est pas faute de bonne volonté, mais nous devons constater que nos possibilités d'intervention sont extrêmement limitées et que les forces de l'ordre ne disposent plus des ressources nécessaires pour imposer la quiétude à laquelle chacun peut prétendre. Il convient néanmoins de relever un point de satisfaction que nous avons déjà mentionné dans notre précédent rapport, résultant de l'emménagement du poste de police à la route de Meyrin, qui facilite les rondes et les patrouilles de la maréchaussée.

Outre les rassemblements de jeunes gens et les nuisances qui les accompagnent, les plaintes de voisinage relatives à des odeurs de cannabis ou au bruit sont également en progression. Nous conseillons aux personnes concernées par ces problèmes de tenter de les résoudre par un dialogue constructif entre voisins. Il est en effet extrêmement difficile pour un bailleur d'intervenir avec impartialité dans ce genre de conflit, en raison du manque de preuves à disposition et de la subjectivité du ressenti.

La Coopérative, ne l'oublions pas, est aussi le terrain de rencontres et d'événements destinés aux sociétaires et aux habitants de ses quartiers. La fête de Vieusseux est un joyeux exemple d'énergies bénévoles. Le ciel a accompagné l'édition 2016-2017, qui s'est déroulée les 12 et 13 mai, organisée avec brio par le Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises. Par ailleurs, les tournois de pétanque, les crêpes party, le marché de Noël et bien d'autres événements, contribuent au tissage indispensable de liens au sein des sociétaires de la SCHG.

Le tournoi Inter-régies, qui a réuni une nouvelle fois footballeurs et boulistes au parc des Evaux, a permis à la SCHG de se distinguer dans les deux catégories et de trouver une place de choix dans le classement. A cette occasion, des affiches ont été placardées dans les allées, invitant les sociétaires à rejoindre nos collaborateurs sur le bord des terrains.

C'est au printemps que les effluves des rissoles aux poires, sorties des fours prêtés pour l'occasion par la boulangerie Ruckstuhl, chatouillent nos narines et font chanter les souvenirs d'enfance. Le bénéfice de la vente de ces délicats coussins a permis, une fois encore, de soutenir une association caritative.

Il est désormais peu envisageable de clore ce chapitre sans mentionner le Marché de Vieusseux, qui poursuit sa route et ne cesse d'accueillir de nouveaux venus. Ainsi, après quelques mois d'absence et principalement pour des raisons de santé, notre ami Guy Ciclet a cédé sa place à Salvatore, primeur. Fabio est ensuite venu proposer sa bière locale, qu'il brasse à la rue Soubeyran.

La Société Coopérative d'Habitation remplit sa mission auprès de la population en matière de mise à disposition de logements; elle s'inscrit aussi au cœur de la vie sociale et encourage les rencontres entre habitants, les actions d'échanges et d'entraide.



Petites têtes blondes au Marché de Vieusseux



Au temps jadis: installation des citernes à mazout à Vieusseux en 1986

DÉCOMPTES DE CHAUFFAGE

À l'exception des immeubles de la rue de Bandol 3 à 9 bis et du chemin Victor-Duret 42 à 46, toujours desservis par une chaufferie fonctionnant au mazout, Sonnex 13 et Tambourine alimentés au gaz et Sonnex 30-32 dont les besoins sont couverts par des énergies renouvelables, le reste de notre parc immobilier est raccordé au chauffage à distance (CAD), dont la fourniture en énergie est assuré par SIG.

Malgré des mois de décembre et janvier durant lesquels la consommation en énergie thermique a été en augmentation par rapport à la dernière saison, la demande a été moins importante avec comme effet une baisse, à quelques exceptions près, des coûts pour la production du chauffage et de l'eau chaude de nos immeubles.

D'une manière générale et après quelques années d'exploitation, nous devons constater que les derniers bâtiments, qui ont été construits au standard de haute performance énergétique (label Minergie® et Minergie®- P), sont plus sobres en consommation d'énergies et nous ne pouvons que nous en féliciter.

Cela étant, nous avons également relevé, comme ce fut déjà le cas lors des saisons antérieures, des écarts importants pour des appartements similaires dans le même immeuble, que seuls des comportements différents des habitants peuvent justifier. Ces constats n'interviennent bien sûr que dans les logements qui sont équipés de compteurs individuels. Ce ne sera qu'au prix d'une gestion rigoureuse de la consommation d'eau chaude et de la température ambiante du domicile, que les dépenses pourront être significativement réduites. Par exemple, rappelons que chauffer une pièce à 19 °C au lieu de 20 °C permet de diminuer la consommation d'énergie de 7 %; de même, privilégier les douches aux bains, en limitant la température de l'eau chaude sanitaire à 60 °C, contribue significativement à réduire les coûts.

Enfin, concluons sur une note positive, une large majorité de nos sociétaires-locataires recevront un remboursement sur les acomptes versés.

INSTANCES ET PERSONNEL

L'exercice 2016-2017 n'a pas été de tout repos! Les raisons majeures sont les départs de grandes figures de la SCHG: MM. Fritz Aeschbacher, Dominique Barlaty et Théodore Mahler, qui, après de nombreuses années au service de la Coopérative, ont décidé de se retirer des Instances.

Tous les trois hommes d'engagement et de partage, impliqués et toujours de bon conseil, ils ont œuvré et participé à de nombreuses batailles et contribué à l'essor et au succès de la Société.

Monsieur Albert Knechtli est «tombé dans la marmite de la SCHG» dès sa petite enfance grâce à un papa, administrateur déjà. C'est tout naturellement qu'il prend sa fonction au sein du Conseil d'administration en 1965, puis en devient le Président dans les années 2000. C'est au cours de la dernière Assemblée du 31 octobre 2016 qu'il a annoncé officiellement sa volonté de quitter son poste. Attaché au passé, acteur de l'avenir, M. Knechtli a adressé un vibrant discours et accueilli les nombreux témoignages et remerciements avec une grande émotion.

Un nouvel administrateur, M. Serge Harder, a été nommé au sein du Conseil d'administration à l'unanimité, en qualité de représentant des sociétaires-locataires des arcades de la Cité Vieusseux.

Messieurs Jean-Pascal Emery, Roland Fankhauser, Henri Gander, Patrick Riser et André Vez, ont été réélus pour 3 ans. Les 20 membres du Conseil d'administration se sont réunis à 6 reprises durant l'exercice et les 7 membres du Comité de direction à 12 reprises.

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

Et dans sa séance du 17 novembre 2016, le Conseil d'administration a élu M. Jean-Marc Siegrist au poste de Président de la SCHG. Avocat spécialisé dans l'immobilier, administrateur puis membre du Comité de direction, M. Siegrist a évoqué l'honneur qui lui était fait de pouvoir s'atteler à cette mission, qu'il compte remplir en restant proche de tous.

Au sein du personnel, Madame Behare Krasniqi a remplacé Madame Wenlu Haet, collaboratrice au Service finances, dans le courant du mois de mars 2017. De son côté, Monsieur Miguel Roel, chauffeur-plombier, a quitté l'entreprise le 31 décembre 2016. Nous les remercions pour leurs fructueuses collaborations.

Madame Louisa Gueddimi, assistante du directeur du Service de la Promotion immobilière a été promue fondée de pouvoir. Mmes Beatriz Rodriguez et Claudine Peray ont été nommées mandataires commerciales.

La Coopérative bénéficie des compétences de ses collaborateurs qui font face à des tâches complexes et en augmentation conséquemment aux nombreux chantiers en cours et à venir, notamment. Ceux-ci sont régulièrement invités à parfaire ou à compléter leur formation par le biais de cours ou de séminaires proposés par des associations professionnelles et autres organismes agréés.

D'importants défis doivent être relevés aujourd'hui mais aussi dans le futur! C'est d'une même voix et avec le même enthousiasme que nous devons, Sociétaires-locataires, Instances, Direction et Collaborateurs, unir nos efforts pour conserver l'esprit et l'excellente santé de la SCHG, à l'orée de son centenaire.



Albert Knechtli, Président de 2000 à 2017

L'ÉQUIPE DE LA SCHG

ADMINISTRATION

J.-P. Chappuis	Directeur du Service promotion immobilière	W. Haet	Collaboratrice Services finances Et comptabilité locataires (jusqu'au 31.03.2017)
J. Aubareda	Directeur du Service gérance Et administration	B. Krasniqi	Collaboratrice Services finances Et comptabilité locataires (dès le 16.03.2017)
M. Freire	Responsable Service finances	J. De Carvalho	Assistante-comptable, Service finances
C. Jornod	Responsable Service communication Et instances	C. Peray	Assistante Service location
C. Progin	Responsable Service technique Et travaux	C. Piaget	Assistante Service location
L. Gueddimi	Assistante du Directeur de la promotion immobilière	B. Rodriguez	Gérante Service technique Et travaux
B. Burgy	Responsable Service comptabilité immobilière / contrôle qualité	F. Neuhäusler	Téléphoniste-réceptionniste /
G. Nicastro	Chargée Service comptabilité locataires / sociétariat	N. Beckel	Secrétaire Service technique Et travaux
		A. Gonzalez	Secrétaire polyvalente
			Secrétaire polyvalente (dès le 1.04.2017)

SERVICE TECHNIQUE

R. Hammi	Co-responsable buanderie	D. Marti	Jardinier responsable
M. Parodi	Co-responsable buanderie	J. Petoud	Jardinier
M. Roel	Chauffeur / plombier (jusqu'au 31.12.2016)	S. Vullioud	Surveillant parkings

CONCIERGES

C. Maneiro-Rama	Responsable Service conciergerie	M. Ferrin	JT 6 à 14 + ext. + ext. SP-ES
C. Barraud	VX 12, FR 30 à 52	L. Giaffreda	VX 15 à 21 + boxes VX (sauf 1 à 7)
S. Baur	SO 30-32	J.-C. Pires	JT 1-5, CM 23 à 31, ext. SP-ES + CM 23 à 31 + JT 1 à 5
Y. Bongo	TA 25 à 29	J.-C. Lorenzo-M.	SP 2 à 16 + ext. Coop Aïre
E. Borlido	SP 74 à 80	S. Mühlemann	VX 16-18, park ext. + pl. de jeux + terrain basket
I. Borlido	SP 74 à 80	L.-C. Orihuela	VS 2 à 60
F. Correia	BA 3 à 9bis, VD 42 à 46	D. Schmitt	VX 1 à 7, boxes VX 1-7
P. Cuenca	EP 31-33, extérieurs + garages souterrains VX	J. Soares Correia	ER 4a, b et c + places couvertes
A. Da Silva Ferreira	SO 13	J. Soares de Oliveira	CM 1 à 17 + ext. Coop Aïre
M. Dos Santos-Fernandes	JM 7 à 11	A. Rodriguez-Cruz	VX 2 à 6, VX 11 et 13

BA = Banyol • CM = Camille-Martin • EP = Ernest-Pictet • ER = Edouard-Rod • FR = Franchises • JM = Joli-Mont • JT = Jean-Treina • SO = Sonnex • SP = Sports • TA = La-Tambourine • VD = Victor-Duret • VS = Villars • VX = Vieuxseux

ADMINISTRATION

DIRECTION



J.-P. Chappuis



J. Aubareda



C. Progin



C. Jornod



M. Freire



L. Gueddimi



N. Beckel



W. Haet



C. Peray



J. De Carvalho



A. Gonzalez



B. Burgy



C. Piaget



B. Rodriguez



B. Krasniqi



F. Neuhäusler



G. Nicastro



M. Parodi



R. Hammi



M. Dos Santos



E. Borlido



I. Borlido



J.-C. Lorenzo



M. Roel



S. Vullioud



D. Marti



J. Petoud

CONCIERGES



C. Maneiro



P. Cuenca



A. Pires



Y. Bongo



A. Da Silva Ferreira



D. Schmitt



S. Baur



Z. Soares Correia



F. Correia



M. Mühlmann,



J. Soares De Oliveira



L. Giaffreda



C. Barraud



L.-C. Orihuela



J.-A. Rodriguez Cruz



M. Ferrin-Pan

SERVICE TECHNIQUE



*Vue intérieure - Ilot A / Image de synthèse
GD Architectes / bunq*

OPERATION LES VERNETS

La procédure d'enquête publique relative au nouveau PLQ a permis d'identifier quelques points délicats, nécessitant des négociations parfois serrées avec les Services de l'Etat et la Ville de Genève, voire avec un emblématique voisin... Malgré la forte densité du projet et son inévitable impact sur le quartier, aucune opposition n'a été formulée, ce qui a permis au Conseil d'Etat de l'adopter en date du 6 septembre 2017. Il pourrait ainsi entrer en force en automne 2017.

Le planning devrait donc être respecté dans la mesure où, dans le même temps, les travaux destinés à la relocalisation de l'armée à Mategnin ont été engagés début avril 2017, et les crédits nécessaires au redéploiement sur les sites d'Epeisses et Aire-la-Ville ont été récemment votés par le Grand-Conseil.

Durant cette période, un mandat d'études parallèles (MEP) a été lancé au début du mois de février 2017.

Dix bureaux d'architectes, dont deux romands et huit genevois, ont été invités à participer.

La remise des projets intermédiaires a été suivie de deux jours de dialogue entre les candidats et le collège d'experts.

Quant au jugement final, il est intervenu à fin juin 2017, les lauréats étant GD Architectes/bunq pour l'îlot A et Jaccaud et Spicher et LRS (Lin, Robbe & Seiler) pour l'îlot B.

Compte-tenu des enjeux, une exposition publique a été organisée à fin août dans le bâtiment CFF de Pont-rouge.

Le dernier trimestre 2017 et le premier de 2018 devraient être consacrés à la finalisation des plans, en fonction des programmes typologiques et des objectifs de chacun des sept investisseurs concernés.

Il sied de rappeler enfin que le huitième partenaire, Swisslife, avait déjà mandaté les bureaux d'architectes FHV-ADR (Fruehauf, Henry & Viladoms et L'atelier Descombes Rampini) pour l'immeuble d'activités et la Tour de logements.



Image de synthèse issue du concours Vernets: lots A et B / GD Architectes / bunq

ORGANES DE LA SCHG



Serge Harder



Théodore Mahler

COMITÉ DE DIRECTION

M.	Siegrist Jean-Marc	Président
M.	Boada Juan	Vice-président
M.	Commisso Aldo	Membre
M.	Degaudenzi Bernard	Membre
M.	Dumonthay Jean-Charles	Membre
M.	Knechtli Albert	Membre
M.	Pergoud Isabelle	Membre

DIRECTION

M.	Aubareda José	Directeur Service gérance & administration
M.	Chappuis Jean-Pierre	Directeur Service promotion immobilière

FONDÉS DE POUVOIR

M.	Freire Mario	Responsable Service finances
Mme	Gueddimi Louisa	Assistante du Directeur - Service promotion immobilière
Mme	Jornod Carol	Responsable Service communication & Instances
M.	Progin Claude	Responsable Service technique & travaux

ORGANE DE REVISION

SFER Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision SA

CONSEIL D'ADMINISTRATION (mandat de 3 ans)

Nommés ou réélus en

2014

Uebelhart Patrick	Chemin de l'Essor 3
Pagani Rémy	Conseiller administratif, délégué de la Ville de Genève, Palais Eynard, Genève
Pergoud Isabelle	Chemin Prudent-Balland 38, Vézenaz
Siegrist Jean-Marc	Quai des Bergues 23
Sironi Claudia	Promenade Jean-Treina 9

2015

Commisso Aldo	Chemin des Avallons 52, Anières
Crestani Andrée	Cité Vieusseux 18
Chervaz Karin	Chemin des Sports 74
Degaudenzi Bernard	Rue de Veyrier 12, Carouge
Dumonthay Jean-Charles	Chemin de l'Esplanade 21, Vernier
Hiler David	Rue de Lyon 64
Knechtli Albert	Cité Vieusseux 16
Boada Juan	Chemin de l'Essor 15
Erhardt Jean	Rue de La-Tambourine 27, Carouge

2016

Emery Jean-Pascal	Rue Sonnex 30, Grand-Saconnex
Fankhauser Roland	Cité Vieusseux 17
Gander Henri	Bernex-en-Combes 22, Bernex
Harder Serge	Cité Vieusseux 1
Riser Patrick	Cité Vieusseux 12
Veiz André	Rue Camille-Martin 9



Fritz Aeschbacher



Dominique Barlatey

NOTRE COOPERATIVE NE SE LIMITE PAS AUX CITES VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES!

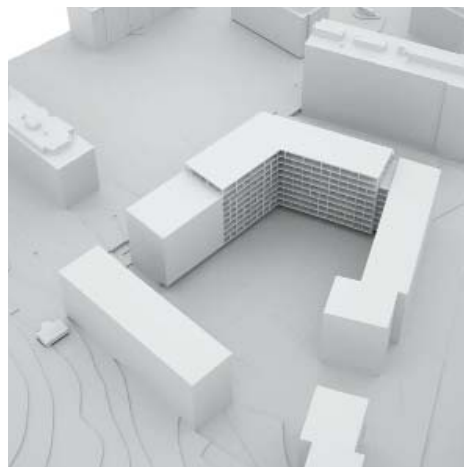
Lorsqu'on traverse la route de Meyrin, à deux pas de notre quartier historique, se situe un périmètre répondant au nom bucolique de Quartier de la Forêt. A première vue, ce n'est pas flagrant, puisque ce secteur dont l'urbanisation se concrétise peu à peu (PLQ 29'832) présente un front bâti sur 7 niveaux le long de la route de Meyrin. Ce qui pourrait s'apparenter à une barrière, a néanmoins la qualité de préserver une zone où la végétation se mêle aux quelques bâtisses, dont la valeur patrimoniale a été reconnue. Et en arrière-plan de cet environnement, des arbres ont pris leurs aises, au point de se voir qualifiés de «Forêt», leur préservation étant même garantie par un cadastre forestier.

C'est dans ce contexte très flatteur que la SCHG va réaliser une centaine de logements, l'Etat de Genève lui ayant promis l'octroi d'un DDP (droit de superficie). Ainsi, en collaboration avec d'autres partenaires (dont la FVGLS-Fondation de la Ville de Genève pour le logement social), le cœur du quartier va prendre forme autour d'une cour, laissant place pour une part généreuse du périmètre à un «parc» accessible au public; la Ville de Genève en assumera l'entretien. In fine, ce quartier de près de 32'840 m² comptera pas moins de 350 nouveaux logements, dont une crèche publique de 80 places.

En ce qui concerne la conception du bâtiment de la SCHG, le projet du bureau d'architectes VVR a été retenu à l'issue d'un concours d'idées organisé début 2017. Trois autres bureaux avaient été conviés dans le cadre de mandats directs, divers concepts ont été explorés. Mais le projet de VVR a été plébiscité notamment en raison de la qualité des typologies au niveau de la cassure du bâtiment, et la générosité des loggias; le prolongement de l'habitat vers l'extérieur prend alors tout son sens. Le planning prévisionnel prévoit le dépôt des demandes définitives d'autorisation de construire pour début 2018, nos partenaires étant déjà dans les startings block!



WR: image de synthèse du projet retenu



Implantation dans le périmètre



Exemple de typologies

COMPTES D'EXPLOITATION

En préambule, il y a lieu de rappeler que l'AGO 2016 a voté en faveur de la proposition du Conseil d'administration de baisser les loyers de façon différenciée dans les bâtiments non soumis au contrôle de l'Etat.

Ce faisant, les recettes d'exploitation relatives à ces immeubles diminuent de CHF 681'000.- environ, sur une durée de 10 mois puisqu'elles ont pris effet le 1er juillet 2016.

S'agissant de l'immeuble Ed. Rod 4a, b et c, soumis au contrôle étatique, l'OCLPF (Office cantonal de la planification foncière) nous a notifié une baisse de l'état locatif de CHF 119'000.- applicable dès le 1er décembre 2016 impactant déjà de 5/12ème l'exercice sous revue.

Parallèlement, le bâtiment de Joli-Mont 7 à 11 profite, lui, d'un état locatif complet dans l'exercice 2016/2017. Ses parkings et locaux ainsi que ceux du LMI (chemin des Sports 74 à 80) ont été occupés de manière optimale, générant ainsi une augmentation des produits d'exploitation d'environ CHF 110'000.-.

Pour le surplus, nous restons toujours dans l'attente d'un certain nombre d'arrêtés définitifs en cours de négociation auprès des services de l'Etat. Nous pouvons avoir la certitude qu'ils auront un impact sur les loyers dans les immeubles sous contrôle au vu de la baisse des taux hypothécaires, et, logiquement, sur les futurs résultats nets d'exploitation. A ce sujet, se référer à l'annexe aux comptes annuels (état des lieux de la situation de ces dossiers).

Les coûts d'entretien des appartements et des immeubles sont en légère hausse de CHF 296'000.-. Ceci résulte essentiellement de la réfection complète de la sous-station de chauffage de Vieusseux 16-18.

Nous relevons qu'aucune utilisation de la Provision pour grands travaux n'a été pratiquée dans l'exercice sous revue, mais que cette dernière sera fortement mise à contribution dès le prochain exercice, dans la reconstruction du quartier VF.

S'agissant des autres charges d'exploitation des immeubles, deux postes attirent particulièrement l'attention:

Celui des aménagements extérieurs qui ont été chargés d'une somme de CHF 511'500.- correspondant à une partie des investissements relatifs aux différents escaliers et réaménagements à proximité de Vieusseux 11 à 21, en relation avec le chantier en cours de Vieusseux 23 à 27;

Le poste téléseaux, en nette diminution, grâce à une gestion plus rigoureuse des propositions de nos partenaires et du personnel administratif, liées aux offres que nous présentons à nos sociétaires. Ce suivi nous a permis de traiter les transitoires lors de cette clôture des comptes, et de nuancer ainsi la charge de l'exercice.

Enfin, les amortissements linéaires des immeubles sont en relation avec les échéances des droits de superficie en vigueur. Il n'y a aucune dotation d'amortissement extraordinaire en 2016/2017, contrairement à l'exercice précédent.

Au terme de 12 mois particulièrement animés, notre Coopérative voit son bénéfice augmenter pour atteindre CHF 1'941'596.63.

Ce bénéfice exceptionnel est à relativiser, car cette année de transition ne reflète pas la réalité des projets à venir de notre Société, puisque de nombreuses baisses de loyers seront notifiées sur décision de l'OCLPF et que nous allons vers une transformation importante de notre quartier de Vieusseux-Villars-Franchises, induisant des pertes locatives conséquentes et inévitables dans un premier temps. Néanmoins, les comptes de la SCHG permet d'être serein pour le futur en assurant la croissance de notre patrimoine immobilier.

La répartition de l'excédent actif incluant le bénéfice net de l'exercice sera proposée à l'Assemblée générale ordinaire le 30 octobre 2017 de la manière suivante:

Total à disposition		CHF	1'960'396.77
Attribution au Fonds de prévoyance	./.	CHF	15'000.00
Attribution à la Réserve spéciale	./.	CHF	1'940'000.00
Report à nouveau		CHF	5'396.77

BILAN

Les comptes comparatifs sont de retour avec les nouvelles dispositions du code des obligations, récemment entrées en vigueur.

Au terme de cet exercice, le total du Bilan augmente de façon logique de CHF 8'832'000.-. A l'Actif, comme l'exercice précédent, cette hausse est liée essentiellement à l'avancement du chantier de Vieusseux 23-25-27, mais également des projets VVF-Bâtiment A, Caserne des Vernets, et La Forêt dans une moindre mesure. Au total, les immeubles en projets et en construction s'apprécient de CHF 15,7 millions.

Sur le plan des liquidités, la baisse de CHF 7'644'000.- est due à l'autofinancement important consacré au chantier en cours de Vieusseux 23-25-27. En effet nous n'avons fait appel au crédit de construction qu'en fin d'exercice, ce qui ressort au Passif du Bilan pour un montant d'environ CHF 589'000.-.

En outre, le remboursement de prêts hypothécaires à hauteur de CHF 1,9 millions a compensé la consolidation de nouveaux crédits ascendant à CHF 3,52 millions.

Dans le cadre du projet Caserne des Vernets, une garantie de l'ordre de CHF 993'000.- (figurant sous la rubrique immobilisations financières) a été versée à l'Etat de Genève, conformément aux engagements pris antérieurement dans la promesse de droit de superficie.

Au Passif, l'accroissement des Fournisseurs et Autres créanciers est principalement dû aux factures reçues avant la fin de l'exercice pour Vieusseux 23-25-27, enregistrées à hauteur de CHF 3'136'000.-, alors qu'ils n'étaient que de CHF 608'000.- pour l'exercice précédent.

La dotation à la Provision pour grand travaux d'entretien suit la règle comptable appliquée depuis des décennies. Compte tenu des changements importants qui vont intervenir dans les Cités Vieusseux-Villars-Franchises, celle-ci nous sera d'une grande utilité pour les prochains exercices.

Enfin, l'augmentation de la Réserve spéciale fait suite à la décision de la dernière Assemblée générale d'attribuer la somme de CHF 1'500'000.-. Ce renforcement des Fonds propres de notre Coopérative est d'autant plus nécessaire que le montant des parts sociales n'évolue pas et que les nombreux projets à financer dans le futur nécessiteront des capitaux propres plus conséquents.



Exercices 2016/2017 et 2015/2016

ACTIF	30.04.2017/CHF	30.04.2016/CHF
ACTIFS CIRCULANTS		
<u>Trésorerie</u>		
Caisse	1'749,15	4'509,40
Compte de chèques postaux	8'159'343,55	9'249'170,07
Comptes bancaires	6'103'359,37	12'531'713,94
Crédits de construction	117'410,60	240'524,95
<u>Autres créances</u>		
Débiteurs-locataires	165'899,80	142'598,75
Créances diverses	954'803,70	792'074,86
. /. Provision pour pertes sur débiteurs	-259'700,00	-202'300,00
<u>Stocks</u>		
Stocks	17'608,00	33'669,00
<u>Actifs de régularisation</u>		
Actifs transitoires	1'344'814,85	1'323'545,55
TOTAL ACTIFS CIRCULANTS	16'605'289,02	24'115'506,52
ACTIFS IMMOBILISES		
<u>Immobilisations financières</u>		
Consignation fond de rénovation CAD	1'546'495,55	791'836,85
Consignation Projet Vernets	539'000,00	539'000,00
Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	992'534,95	-
<u>Participations</u>		
Titres	124'850,00	83'500,00
<u>Immobilisations corporelles</u>		
Véhicules	12'900,00	21'900,00
Matériel et mobilier	52'600,00	49'801,00
<u>Immeubles</u>		
Immeubles en projets et en construction	23'597'476,44	7'910'694,10
Immeubles en exploitation	366'896'553,88	366'896'794,33
. /. Fonds d'amortissement	-73'254'343,90	-72'122'343,90
<u>Capital social non libéré</u>		
Parts sociales non libérées	18'500,00	13'150,00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	320'526'566,92	304'184'332,38
	337'131'855,94	328'299'838,90

PASSIF	30.04.2017/CHF	30.04.2016/CHF
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME		
<u>Dettes à court terme d'exploitation</u>		
Fournisseurs	1'637'770,67	2'387'626,54
Autres créanciers	4'472'003,27	1'414'198,32
Dépôts de garantie	175'822,24	171'985,49
<u>Dettes à court terme portant intérêts</u>		
Prêts hypothécaires arrivant à échéances	24'905'300,00	30'842'300,00
Crédits de construction	589'158,86	-
Avances à termes fixes (Libor; variable)	10'841'000,00	12'868'250,00
<u>Passifs de régularisation</u>		
Passifs transitoires	3'408'909,27	3'966'943,65
Provision pour impôts	770'000,00	720'000,00
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	46'799'964,31	52'371'304,00
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME		
<u>Dettes à long terme portant intérêts</u>		
Prêts hypothécaires	255'617'239,00	245 888 725,00
<u>Provisions</u>		
Provision pour grands travaux d'entretien	14'874'282,36	12 324 537,36
Provision fonds de rénovation CAD	1'110'214,30	946 522,05
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	271'601'735,66	259 159 784,41
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	8'915'750,00	8'892'350,00
Parts sociales non remboursables	698'500,00	698'500,00
Réserve légale	1'625'509,20	1'614'100,35
Réserve spéciale	5'530'000,00	4'030'000,00
<u>Compte de pertes et profits</u>		
Solde reporté	18'800,14	2'176,26
Bénéfice net de l'exercice	1'941'596,63	1'531'623,88
TOTAL CAPITAUX PROPRES	18'730'155,97	16'768'750,49
	337'131'855,94	328'299'838,90

Exercices 2016/2017 et 2015/2016	CHARGES	30.04.2017/CHF	30.04.2016/CHF
	Charges d'exploitation des immeubles		
	Intérêts hypothécaires et autres charges financières	6'760'821,25	6'949'275,20
	Entretien immeubles et propriétés	2'753'392,79	
	./. Utilisation de la provision	-	2'085'824,66
	Electricité	1'437'812,83	1'389'115,38
	Assurances	356'177,80	354'625,70
	Conciergerie	1'574'204,95	1'680'256,26
	Entretien appartements, arcades	2'435'583,65	
	./. Utilisation de la provision	-	2'807'829,97
	Téléréseaux	496'026,00	858'060,90
	Décompte chauffage appartements vacants	4'293,35	3'452,30
	Aménagements extérieurs	992'487,36	542'078,33
	Surveillance parkings	51'307,80	48'973,10
	Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine, FLPAL, Edouard-Rod, Joli-Mont)	585'088,23	566'895,80
	Péréquation totale	478'967,00	
	./. Répartition sur Cités	-180'000,00	298'967,00
	Dépenses diverses et intérêts	133'204,59	243'956,47
	Total Charges d'exploitation des immeubles	17'879'367,60	17'829'311,07
	Charges d'exploitation Coopérative		
	Honoraires avocats	25'124,30	16'284,00
	Frais du personnel administratif Et Instances	2'152'748,41	2'189'628,03
	Frais de bureau, informatique Et communication	822'240,76	813'625,14
	Frais d'exploitation et frais d'aménagements extérieurs	145'320,64	252'908,74
	Attribution à la prov. pour pertes sur débiteurs et litiges	259'700,00	185'700,00
	./. Dissolution de la provision pour perte s/débiteurs	-185'700,00	-120'000,00
	Pertes sur exercices antérieurs	11'792,10	26'882,73
	Amortissements mobiliers	29'158,27	36'362,00
	Amortissements immeubles	1'132'000,00	2'092'843,90
	Attribution à la prov. pour gds travaux d'entretien et CAD	2'673'993,30	2'705'497,60
	Total Charges d'exploitation Coopérative	7'066'377,78	8'199'732,14
	Impôts directs		
	Impôts et attribution à la provision	562'110,40	464'145,15
	Dissolution de la provision pour impôts	720'000,00	
	Utilisation de la provision pour impôts	-720'000,00	-
	Bénéfice net de l'exercice	1'941'596,63	1'531'623,88
	TOTAL DES CHARGES	27'449'452,41	28'024'812,24

PRODUITS	30.04.2017/CHF	30.04.2016/CHF
<u>Produits d'exploitation des immeubles</u>		
Loyers appartements	22'314'306,95	23 076'550,63
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967,00	298'967,00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	2'051'459,05	2'006'817,80
Loyers boxes et places de parking	2'397'456,30	2'334'963,80
Subventions	-40,30	3'374,10
<u>Total produits d'exploitation des immeubles</u>	<u>27'062'149,00</u>	<u>27'720'673,33</u>
<u>Produits hors exploitation</u>		
Revenus titres et intérêt divers	2'776,20	2'623,04
Recettes diverses	330'493,61	280'828,92
Produits exceptionnels	54'033,60	20'686,95
<u>Total produits hors exploitation</u>	<u>387'303,41</u>	<u>304'138,91</u>
TOTAL DES PRODUITS	27'449'452,41	28'024'812,24

FLUX DE FONDS

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	2016/2017/CHF	2015/2016/CHF
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	1'941'596,63	1'531'623,88
Attribution au Fonds d'amortissement sur immeubles	1'132'000,00	2'092'843,90
Amortissements mobiliers, véhicules	35'548,77	44'882,65
Attribution Provision pour grands travaux	2'549'745,00	2'582'000,00
Attribution Provision pour pertes sur débiteurs	259'700,00	202'300,00
Dissolution Provision pour pertes sur débiteurs	-202'300,00	-200'000,00
Attribution à la Provision fonds de rénovation CAD	163'692,25	154'664,95
<i>Capacité d'autofinancement (cash flow)</i>	<i>5'879'982,65</i>	<i>6'408'315,38</i>
Fonds de roulement net (liquidités non-comprises)		
Diminution (augmentation) actif circulant (liquidités non comprises)		
Diminution (augmentation) Titres	-41'350,00	-
Diminution (augmentation) Débiteurs locataire et créances diverses	-186'029,89	162'613,03
Diminution (augmentation) Parts sociales non libérées	-5'350,00	98'500,00
Diminution (augmentation) Actifs transitoires	-21'269,30	123'870,31
	-253'999,19	384'983,34
Augmentation (diminution) dettes à court terme (provision pour impôt comprise)		
Augmentation (diminution) Créanciers	2'307'949,08	687'989,26
Augmentation (diminution) Dépôts de garantie	3'836,75	6'164,50
Augmentation (diminution) Passifs transitoires	-558'034,38	-825'554,90
Augmentation (diminution) Provision pour impôts	50'000,00	460'000,00
	1'803'751,45	328'598,86
<i>Diminution (augmentation) du fonds de roulement net</i>	<i>1'549'752,26</i>	<i>713'582,20</i>

	2016/2017/CHF	2015/2016/CHF
<u>Flux de fonds provenant des activités opérationnelles</u>	7'429'734,91	7'121'897,58
<u>Activités d'investissements</u>		
Diminution (augmentation) Stocks	16'061,00	12'259,00
Diminution (augmentation) Fonds de rénovation CAD	-754'658,70	-196'206,25
Diminution (augmentation) Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	-992'534,95	-
Diminution (augmentation) Véhicules	-	-32'000,00
Diminution (augmentation) Matériel, Mobilier	-29'347,77	-34'082,65
Diminution (augmentation) Immeubles, projets et construction	-15'686'541,89	-7'694'244,61
<u>Flux de fonds provenant des activités d'investissements</u>	-17'447'022,31	-7'944'274,51
<u>Activités de financement</u>		
Augmentation (diminution) Emprunts hypothécaires	1'764'264,00	5'054'640,12
Augmentation (diminution) Crédits de constructions	589'158,86	-
Augmentation (diminution) Parts sociales remboursables	23'400,00	391'350,00
Attributions (dissolutions) à la Réserve légale	11'408,85	8'496,25
Attribution au Fonds de prévoyance du personnel	-15'000,00	-15'000,00
<u>Flux de fonds provenant des activités de financement</u>	2'373'231,71	5'439'486,37
Variation nette des liquidités	-7'644'055,69	4'617'109,44
Liquidités en début d'exercice	22'025'918,36	17'408'808,92
Liquidités en fin d'exercice	14'381'862,67	22'025'918,36

ANNEXE AUX COMPTES SELON LES DISPOSITIONS DU CODE DES OBLIGATIONS (C.O.)

INFORMATIONS GENERALES

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 C.O. 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 C.O).

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 1er 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 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 chaudière du CAD de Vieusseux appartient aux SIG selon le contrat du

31.12.2010. De ce fait, il existe une indemnité forfaitaire en cas de résiliation du contrat initial. 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 20ème 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	1'546'495.55
- Consignation, Projet Vernets:	CHF	539'000.00
Versement complémentaire 23.05.2017	CHF	608'672.00
Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	CHF	918'000.00

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 immeubles en DDP) ainsi que ceux faisant partie des Cités Franchises-Villars.

ANNEXE AUX COMPTES (suite)

VIII. Immeubles

Liste des immeubles impactés par les baisses de loyer, sous contrôle de l'Etat

Immeubles concernés par les baisses de loyer selon décision OCLPF

Dès le 1er décembre 2016	Montant de la baisse
Edouard-Rod 4 a, b, c et parkings	119'208.00
Dès le 1er juillet 2017	
Jean-Treina 4, 5, 6 et Camille-Martin 25, 29, 31	122'025.00

Listes des immeubles à loyers libres, baisses selon décision de AGO du 31 octobre 2016

Dès le 1er juillet 2016	Montant de la baisse
Camille-Martin 1 à 17	103'906.20
Sports 2 à 16	118'562.40
Vieusseux 1 à 21 (sauf Vieusseux 12)	384'324.00
Jean-Treina 1 à 14 (libre)	211'281.00
TOTAL	818'073.60

Liste d'immeubles en Droit du superficé (DDP*)

Adresse	Propriétaire du terrain	Échéance DDP
Franchises 30 à 52	Ville de Genève	30.04.2028
Franchises 28 (citernes)	FLPAI	30.04.2065
Vieusseux 12 (aménag. extérieurs)	FLPAI	20.03.2077
Ernest-Pictet 31 à 33	Ville de Genève	31.12.2096
Sonnex 13	Etat de Genève	31.12.2103
La Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30 à 32	Etat de Genève	31.12.2107
Edouard-Rod 4 a, b, c	Etat de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	Etat de Genève	31.05.2112

	30.04.2017/CHF	30.04.2016/CHF
IX. Sûretés constituées en faveur des tiers		
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts	327'976'200.00	325'198'700.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires libres	3'830'000.00	3'687'500.00
Valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires	331'806'200.00	328'886'200.00
X. Renseignements complémentaires		
Dettes au 30 avril envers les Institutions de prévoyance:		
Helvetia; LPP prime	558'490.00	558'535.80
AVS	50'351.45	7'876.85
TOTAL	608'841.45	566'412.65
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 fiscalité incluses dans les frais généraux administratifs	1'998.00	5'130.00
TOTAL	41'418.00	44'550.00
Actifs transitoires		
Le détail des actifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges payées d'avance	1'291'490.10	1'295'153.05
Produits à recevoir	53'324.75	28'392.50
TOTAL	1'344'814.85	1'323'545.55
Passifs transitoires		
Le détail des passifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges à payer	2'739'744.07	3'126'082.10
Produits reçus d'avance	669'165.20	840'861.55
TOTAL	3'408'909.27	3'966'943.65

ANNEXE AUX COMPTES (suite)	30.04.2017/CHF	30.04.2016/CHF
Autres créances		
Frais communs d'exploitation à charge des partenaires (conv. avec des tiers)	266'460.08	188'215.58
Débiteurs liés aux activités de promotion (montant provisionné à 100%)	129'965.97	128'772.77
Débiteurs divers autres	558'377.65	475'086.51
TOTAL	954'803.70	792'074.86
Autres créanciers		
Fournisseurs divers (factures liées à l'avancement des chantiers)	3'702'441.00	650'544.45
Charges sociales	623'347.15	570'251.39
Provision litiges honoraires avocats	100'000.00	125'000.00
TVA	30'366.43	62'435.23
Créanciers divers	15'848.69	5'967.25
TOTAL	4'472'003.27	1'414'198.32
Recettes diverses		
Escomptes des fournisseurs	158'800.00	138'200.00
Recettes buanderies et horodateurs	29'151.83	28'873.38
Honoraires de gérance des frais communs	52'979.68	113'755.54
TOTAL	240'931.51	280'828.92
Pertes sur les exercices antérieurs		
anciens sociétaires-locataires	11'792.10	26'882.73
TOTAL	11'792.10	26'882.73
Engagement hors bilan Caserne des Vernets		
TOTAL	292'584.00	292'584.00

30.04.2017/CHF

30.04.2016/CHF

XII Divers

Dossiers en attente d'obtention d'un arrêté définitif du Conseil d'Etat:

- Sonnex 13
- Sonnex 30 à 32
- Sports 74 à 80
- Joli-Mont 7 à 11

Dossiers sous contrôle de l'Etat

- Tambourine 25 à 29
- Edouard-Rod 4 a, b, c
- Bandol 3 à 9bis
- Victor Duret 42 à 46
- Ernest-Pictet 31 à 33

Exonération fiscale

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

Valeur assurance incendie

Valeurs assurées selon police

594'351'700.00

600'247'900.00

LISTE DES IMMEUBLES DE LA SCHG

Vie communautaire, locaux mis à disposition: Salle de musique CPMDT: Cité Vieusseux 16-18 | Salle de l'Association des Habitants du Quartier de la Concorde: chemin des Sports 4 | Salle Echecs-Club Bois-Gentil: Cité Villars 58 | Garderies d'enfants: Cité Vieusseux 6 et chemin des Sports 16 | Salle du Moyen-Age: Cité Vieusseux 9 | Local jeunes: Cité Vieusseux 9.

Années de construction	Lieu	Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Prix actuel de location (moyenne mensuelle par pièce)	Type de logements	Nombre d'arcades et salles au rez	Total des m ² arcades et salles au rez	Nombre de dépôts	Total des m ² dépôts	Parkings intérieurs et extérieurs	
1	1920-1927	Cité-Jardins d'Aïre	24	114	4'415.00	libre					
2	1947-1950	Cité Villars 2 à 60	189	672	1'555.00	libre	1	45	7	140	103
3	1949	Cité Franchises 30 à 52	72	279	1'495.00	libre	1	61	6	106	30
4	1961	Rue Camille-Martin 1 à 17	176	732	2'345.00	libre	10	815	25	851	85
5	1965	Chemin des Sports 2 à 16	168	720	2'345.00	libre	8	787	23	658	128
6	1966	Centre Coop (avenue d'Aïre 100)				libre	1	1055	4	322	15
7	1968-1974	Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6, 11 à 21	384	1506	2'370.00	libre	19	2660	16	616	324
8	1978	Cité Vieusseux 9, 16-18	150	600	3'050.00	libre	11	3348	17	1520	412
9	1990	Cité Vieusseux 12	69	267	3'070.00	libre	2	204	2	15	30
10	1992	Sports/Essor	68	265	4'000.00	HLM			9	84	83
11	1995	Sports/Essor	148	593	4'435.00	libre			21	274	186
12	1999	Ernest-Pictet 31-33	26	115	3'815.00	HM	1	132	1	42	28
13	1999	Bandol 3 à 9bis	47	233	3'925.00	HM					47
14	2001	Victor-Duret 42 à 46	22	103	4'280.00	HM					27
15	2004	Sonnex 13	25	115	4'815.00	HM	4	505	4	109	33
16	2006	La-Tambourine 25 à 29	46	190	4'400.00	HM					52
17	2010	Sonnex 30-32	46	208	4'470.00	HM					46
18	2012	Edouard-Rod 4 a, b et c	42	177	4'430.00	LUP/HM					32
19	2015	Sports 74 à 80 - Parc Hentsch/LMI	96	364	4'348.00	LUP/HM	1	39,2	4	112	107
						24 LMI	482				
20	2015	Joli-Mont 7 à 11	63	231	4'571.00	LUP/HM	0	0	0	0	61
TOTAL ACTUEL EN EXPLOITATION			1861	7484	2'905.00		59	10'094	139	4849	1829



TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

Situation au 30.4.2017	NOMBRE DE PIÈCES	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	7	TOTAL
*Ch. de l'Essor 2-4 et 1 à 31									18				18
*Ch. des Sports 1 à 11									6				6
Cité Villars I, 2 à 32					36	36	12	12					96
Cité Villars II, 34 à 60					45		36	6	6				93
Cité Franchises 30 à 52					18		42	6	6				72
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 2-4				8	8		16		24				56
Cité Vieusseux 6				16	16		8						40
Cité Vieusseux 11 à 21			2	2	36		50		66		1		157
Cité Vieusseux 16 à 18					45		60		45				150
Cité Vieusseux 12			11	1	6	1	30		20				69
Prom. Jean-Treina 1 à 14			12		38		71		48		4		173
Camille-Martin 23 à 31	1	1			4		29		8				43
Av. Ernest-Pictet 31-33					1		13		12				26
Rue de Bandol 3 à 9bis					3		7		27		10		47
Ch. Victor-Duret 42 à 46							9		11		2		22
Rue Sonnex 13					4		4		15		2		25
Rue de La-Tambourine 25 à 29				2	6		29		3		6		46
Rue Sonnex 30-32			5		3		10		19		9		46
Rue Edouard-Rod 4a, b et c					7		19		16				42
Ch. des Sports 74 à 80					40 ¹		36 ²		20 ³				96
Avenue de Joli-Mont 7 à 11			7		21		21		14				63
TOTAUX		1	62	52	424	37	668	24	511	8	66	8	1861

* villas Cité-Jardins d'Aire | ¹ = dont 4 appartements LMI (3 + 1 pièce) | ² = dont 16 appartements LMI (4 + 1 pièce) | ³ = dont 4 appartements LMI (5 + 1 pièce)



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 2017. 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 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.

rue agasse 45
case postale 6237
CH-1211 Genève 6

T. +41 22 737 89 89
F. +41 22 737 89 88
sfer@fidusfer.ch

Membre d'EXPERTSuisse



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 20 septembre 2017

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Andrew Arpidone
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé

Annexes :

- Etats financiers 2016-2017 (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.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Adresse postale: Case postale 270 | 1211 Genève 28
Siège, réception et administration: Cité Vieusseux 1 | 1203 Genève
Tél.: 022 344 53 40 | Fax: 022 340 10 11
E-mail: schg@schg.ch | Internet: www.schg.ch

Heures d'ouverture des bureaux au public: lundi au vendredi, 10h00 - 16h00