



RAPPORT DE GESTION ANNUEL

Exercice 2015-2016

Présenté à l'Assemblée générale ordinaire du 31 octobre 2016



schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

SOMMAIRE

3	Billet du Président
4	Rapport administratif
16	L'équipe de la SCHG
20	Rapport financier
22	Bilan
24	Comptes d'exploitation
26	Flux de fonds
28	Annexe aux comptes
32	Assurance incendie
34	Organes de la SCHG
36	Liste des immeubles de la SCHG
37	Situation des immeubles
38	Typologies des logements
39	Rapport de l'Organe de révision

*Photo couverture:
Cité Vieusseux 4, 1 à 7, 9, 11 et Cité Villars*

C'est avec beaucoup d'émotion que je rédige ce dernier billet du Président.

Cette Assemblée générale 2016, ma dernière en tant que Président, me permettra une fois encore d'être en contact avec vous Sociétaire, qui êtes le cœur de notre Coopérative et qui permettez son fonctionnement. Je tiens à vous témoigner ici tout le plaisir que j'ai eu à travailler en perpétuant l'esprit de mes prédécesseurs, au cours de ces presque 50 ans de participation au Conseil d'administration.

J'ai travaillé avec quatre Directeurs et côtoyé quatre Présidents qui tous ont démontré leur intérêt, leur engagement et leur attachement à notre Coopérative. Tout cela n'aurait pas pu se réaliser, évidemment, sans la collaboration de l'ensemble de notre personnel vers qui va ma gratitude pour leur engagement constant.

Je répondais «non» sans hésitation à un voisin rencontré dans un ascenseur alors qu'il me disait: «Président, ce sont les statuts de la Société qui vous obligent à quitter la présidence!» En effet, ma décision est dictée par trois raisons. La première est qu'il est temps et que le bon sens l'impose, la deuxième est le sentiment du «devoir accompli» et la troisième est motivée par mon souhait de laisser la place à plus jeune! D'autant plus que la consultation de la composition du Conseil d'administration des années 1967-1968, époque à laquelle j'ai pris mon poste d'administrateur, m'a appris que j'étais le seul survivant...

Votre Conseil d'administration procédera à la nomination de son nouveau président, lors de sa séance du mois de novembre prochain, conformément à ses statuts. Nous n'avons actuellement qu'une seule candidature, celle de notre collègue, Jean Marc Siegrist, qui comme tous mes prédécesseurs, Camille Martin, Charles Burklin, François Picot, Henry Delaraye, Claude Empeyta et René Gay, est de taille à relever ce défi et à démontrer son engagement pour le système coopératif et pour mener une politique, la seule politique poursuivie par la SCHG, celle de la création de logements sociaux et pérennes dont Genève a tant besoin.

A l'aube de ces 50 ans de présence au Conseil d'administration et de ces seize ans de présidence, je voulais vous remercier, chers Sociétaires, ainsi que les Instances - Conseil d'administration et Comité de direction réunis - pour m'avoir aidé et soutenu dans l'accomplissement de ma tâche de Président; remercier également Jean Pierre CHAPPUIS et, depuis 7 ans, José AUBAREDA et Carol JORNOD, qui ont partagé avec moi des moments forts, des situations parfois délicates et m'ont accompagné sur ce parcours qui m'a toujours empli d'une véritable satisfaction.

Merci à vous toutes et tous et en route vers le Centième de la SCHG!



*Monsieur Albert Knechtli,
Président de la SCHG*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Knechtli', written in a cursive style.

PERSPECTIVES

Opération Les Vernets – Les coulisses d'un projet emblématique pour Genève

Notre Coopérative, engagée au sein de l'Equipe ENSEMBLE dans le processus de requalification du périmètre de la Caserne des Vernets, participe donc au développement de cette portion de ville qui devrait sortir de terre à l'horizon 2020. Dès notre désignation comme groupe d'investisseurs lauréat en 2015, notre objectif principal a été de concrétiser rapidement nos engagements avec l'Etat, par le biais notamment de la signature de la promesse de constitution de droits de superficie, intervenue en juin 2016. Cet acte unique en son genre, aux rouages complexes mûrement étudiés, vient sceller un partenariat dans la durée.

En parallèle de cette signature, le Plan Localisé de Quartier (PLQ), qui se calque sur la forme urbaine élaborée par les lauréats du concours d'urbanisme (bureau Fruehauf, Henry & Viladoms Sàrl et Atelier Descombes Rampini SA), est arrivé en fin d'enquête technique et suit actuellement la procédure d'enquête publique. Sur le plan environnemental, la Cité de l'Energie lui a décerné le label «Site 2'000 Watts en phase de développement». Cette certification, la première à Genève, confirme la pertinence des options énergétiques proposées dans l'offre de l'Equipe ENSEMBLE.

Le contexte juridique étant en voie de consolidation, le processus de développement va se concentrer à présent sur la conception des 1'500 logements, des surfaces d'activités, des aménagements extérieurs et parkings en sous-sol. A cette fin, l'organisation d'un Mandat d'Etudes parallèles (MEP) doit permettre de sélectionner des bureaux d'architectes, dont le cahier des charges portera sur l'approche architecturale (attractivité et rationalité des façades) et typologique des programmes de chaque investisseur, avec pour chacun des exigences propres. Tout est mis en œuvre pour faire de ce quartier un pôle dynamique et empreint de mixité, avec une qualité de vie qui promet d'être remarquable.



Projet CASERNE des VERNETS: Perspective d'ambiance des espaces publics (image de synthèse)



Plan masse des premiers projets déposés

PLQ Vieuxseux-Villars-Franchises (VVF) – le projet Papillon prend son envol

Le processus de mutation de notre quartier historique débute côté Franchises par les bâtiments A (SCHG) et G (FLPAI). Ce secteur est le plus ambitieux, en raison de la nécessaire restructuration des accès aux parkings souterrains, avec enterrement/suppression de voies de circulation automobiles au profit d'un concept de mobilité douce (piétons/vélos).

Pendant plus d'une année et demi, ce programme d'envergure a fait l'objet d'études et de développements approfondis, avec pour enjeu de ne retenir que le meilleur scénario, notamment pour le positionnement de la rampe principale côté route des Franchises. Ce projet complexe a engendré un partenariat étroit avec la FLPAI dans de nombreux aspects techniques et financiers, dont la conception du parking commun, et avec la Ville, propriétaire d'une importante parcelle (droit de superficie à renouveler en faveur de notre Coopérative).

En mai dernier, cette collaboration s'est concrétisée par le dépôt simultané de nos deux demandes définitives d'autorisation de construire et de démolir les bâtiments de Franchises 28, respectivement Franchises 30-36. Notre parc immobilier se verra enrichi in fine d'environ 80 logements supplémentaires, en principe à fin 2019.

Programme intentionnel des travaux (estimation à partir du printemps 2017):

- Dégazage et évacuation des imposantes citernes à mazout (8 de 120'000 à 180'000 l. chacune);
- Démolition des enceintes en béton armé et suppression des conduites d'alimentation;

Les prestations susvisées exigeront la fermeture définitive du parking visiteurs avec «horodateur».

- Démolition des bâtiments Franchises 28 et 30 à 36;
- Travaux de pré-terrassement et de reprise en sous-œuvre, du côté des immeubles et parkings souterrains existants;
- Ouverture du chantier de gros-œuvre proprement dit.

Compte tenu des enjeux et contraintes que reflète cette épineuse étape de la réalisation de notre futur cadre de vie, les besoins de sécurisation du périmètre nécessiteront de condamner provisoirement certains accès, modifiant par là-même la vie du quartier. Il va de soi que toutes les informations pertinentes seront relayées en temps utile. La compréhension des habitants, partenaires et visiteurs concernés, représentera un appui inconditionnel pour la réussite de ce projet!

Campagne de travaux dans nos immeubles

L'APA (demande d'autorisation en procédure accélérée) relative à la réfection complète des façades de Vieusseux 12, est entrée en force; le début des travaux est prévu début 2017.

Aux abords de Sports 2 à 16 et de Camille-Martin 1 à 17, la réfection des zones piétonnes et des cheminements, ainsi que de certains parkings, a débuté courant mai pour une durée de 8 semaines. Les zones végétalisées seront également traitées, dès la fin des grandes chaleurs.

L'étude relative à la modernisation/remplacement des 17 ascenseurs de ces bâtiments a été initiée.

Dans la tour Vieusseux 16-18, les travaux de mise en conformité de la sous-station de chauffage seront engagés et la conduite principale d'eau froide sera remplacée en raison de sa vétusté.

Le remplacement des luminaires (avec pour objectif le respect des normes Eco21) des parties communes du quartier de Sports-Essor sera assuré au cours du prochain exercice.

ENTRETIEN ET CONSTRUCTION EN COURS

Le chantier de notre opération Vieusseux 23 à 27 a réellement commencé en été 2015 par les travaux de pré-terrassement.

La complexité des interventions (ancrages, étaiyages, parois moulées, déplacement des canalisations existantes, etc.) a nécessité une réalisation des fouilles par étape, le nouvel immeuble venant s'appuyer contre la façade-pignon existante.

Un surcoût conséquent pour les travaux spéciaux a été enregistré, en raison notamment de la qualité moyenne des fondations et des sous-sols de Vieusseux 21.

Par ailleurs, le cumul d'exigences diverses, légales ou réglementaires (liées aux caractéristiques du projet), telles que normes antisismiques ou de sécurité incendie applicables à un immeuble haut (14 niveaux en tout), surenchérit naturellement le prix de revient.

A tout cela s'ajoute la décision, dans l'optique du développement durable, de procéder à des forages (à 300 m. de profondeur !) afin d'y installer des sondes géothermiques, dont le retour sur investissement (garanti), prendra un certain nombre d'années.



Montage «aérien» de la grue



Ferraillage du radier

S'agissant des travaux de maçonnerie et béton armé, le radier général, le parking souterrain sur deux niveaux et les dalles sur rez inférieur et supérieur, étaient achevés à la fin de l'exercice. Une demande d'autorisation complémentaire a été déposée portant sur des modifications mineures, dont l'attique et la superstructure ainsi que l'aménagement des surfaces d'activités au rez.

A ce sujet, il est réjouissant de noter que les 810 m² sont d'ores et déjà réservés par l'Hospice général pour le Centre d'Action Sociale, et par le Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre.

La quatrième et dernière étape de modernisation des ascenseurs de la «Tour Vieusseux» s'est terminée début 2016 par l'installation concernant les «étages pairs» de l'allée no. 18.

Enfin, la sous-station de chauffage/eau chaude de Cité Vieusseux 4, desservant également les entrées 2 et 6 ainsi que les arcades de Vieusseux 9, a été complètement rénovée et mise aux normes actuelles.



Aire de jeux du Parc G. + L. Hentsch

LOCATION ET CONTENTIEUX

Les 63 logements du nouveau bâtiment de Joli-Mont ont été attribués dès le 1er mai et le dernier locataire a emménagé le 1er juillet 2015. Une belle réussite architecturale et une commercialisation menée tambour battant, sachant que 20 % des appartements de ce bâtiment, sous régime HM (habitation mixte), sont directement attribués par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), qui dispose d'une priorité sur le choix des locataires.

En revanche, et c'est assez singulier pour être relevé, 8 places de parc extérieures n'ont pas trouvé preneur parmi les habitants de l'immeuble. Aussi, pour éviter des pertes locatives extrêmement préjudiciables au regard du faible revenu de ce bâtiment, nous nous sommes résolus à les louer à des non-résidents, notamment à une société de parking-valet, qui pour l'occasion, a acquis le statut de sociétaire, en souscrivant et en libérant les parts sociales affectées à ces objets. Ce même phénomène a été observé lors de la mise en valeur de l'immeuble chemin des Sports 74 à 80, dont les 107 places intérieures pour voitures n'ont pas toutes été acquises par les sociétaires-locataires du lieu. Ces places ont également dû être louées à des externes de la Coopérative. L'objectif principal étant toujours de minimiser les objets vacants et les pertes locatives qu'ils représentent.

Ce changement, qui semble se confirmer puisqu'il a affecté nos deux dernières réalisations, incite nos Instances à s'interroger sur le transfert modal et la création de places de parc dans nos projets actuels. Une réflexion est en cours.

Ce sont 76 déménagements de locataires qui sont survenus durant cet exercice et, comme l'année précédente, seuls 47 logements ont pu être proposés à des candidats externes et 10 à des parents ou enfants de sociétaires-locataires; enfin nous avons procédé à 19 échanges. A noter que les appartements de 4 pièces présentent le taux de rotation le plus élevé.

Ces chiffres démontrent que peu de nouveaux sociétaires intègrent la Coopérative et que, par conséquent, la liste d'attente des candidats à l'attribution d'un logement ne se résorbe pas suffisamment pour nous permettre de prendre de nouvelles inscriptions.

La conclusion de baux de durée déterminée pour les Cités Villars et Franchises suit son chemin sur le modèle des accords déjà pris les années antérieures. La contre-prestation de la précarité de ces baux étant toujours la modicité des loyers. Une collaboration avec une coopérative d'étudiants et des organismes caritatifs permet à des jeunes gens en études ou à des personnes accompagnées par des institutions d'entraide, de bénéficier de logements temporaires.

S'agissant de la mise en œuvre du projet Papillon, qui débutera par la construction du bâtiment A, côté route des Franchises, et qui impliquera la démolition du bâtiment Franchises 30 à 36, cette première étape du chantier engagera des travaux

préparatoires très importants, dont notamment l'enterrement des voies d'accès aux parkings souterrains de la Cité Vieusseux, qui aura pour effet de condamner temporairement (environ 2 ans), l'accès aux boxes de la Cité Vieusseux 1 à 7.

En conséquence, nous avons été contraints de résilier les 113 baux à loyer de ces parkings pour leur échéance contractuelle au 30 juin 2016. Si la majorité des locataires a bien compris les enjeux liés à cette démarche, certains d'entre eux ont contesté le congé qui leur a été notifié. Ces litiges sont toujours pendants devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Espérons toutefois que ces actions individuelles qui préservent des intérêts personnels ne viendront pas perturber ou ralentir cette opération qui s'avère, sur le plan technique, extrêmement compliquée. Il est vrai que durant toute la période où ces objets seront indisponibles, nous ne pourrons pas trouver des solutions de substitution pour tous les locataires. Cependant, nous avons d'ores et déjà pris l'engagement de conclure de nouveaux contrats avec celles et ceux qui souhaiteraient, à l'issue des travaux, réintégrer leur garage.

Cette année a également vu un important chamboulement dans la distribution du télé-réseau auprès de nos associés-locataires. Jusqu'en 2015, le seul fournisseur des programmes de télévision par câble, sur le territoire de la Ville de Genève, était la société naxoo (précédemment O22 TéléGenève), sous forme d'un contrat collectif. Pour les immeubles sis dans les communes périphériques, cette prestation est distribuée par des sociétés mixtes (TéléOnex, TéléGrand-Saconnex et TéléCarouge), tout en sachant que l'aspect technique est pris en charge par UPC Cablecom. Un nouveau partenariat avec Swisscom a été conclu et permet aux sociétaires-locataires qui se sont abonnés à ce distributeur pour recevoir leurs programmes de télévision via la fibre optique, de bénéficier d'une prise en charge par la Coopérative d'un montant de CHF 23.- sur leur abonnement mensuel.

Dans la foulée, naxoo a élargi sa palette de produits en proposant aux membres de la Coopérative une connexion Internet de 10Mb/s au moyen d'un modem qui peut être retiré gratuitement à la réception de la SCHG. Cette opération et les nouvelles perspectives qu'elle offre à ses usagers paraissent simples, mais la mise en place de ces changements a engendré un travail administratif très important de la part du personnel de la Coopérative qui a participé à cette action et de la part des prestataires de services. Il faut donc espérer que celles et ceux qui profiteront de ces améliorations seront pleinement satisfaits.

Avec la mise en valeur de l'immeuble de Joli-Mont, l'encaissement annuel des loyers a atteint CHF 27,7 millions. À cet égard, rappelons que suite à la décision de l'Assemblée générale du 28 octobre 2015, 1001 logements ont bénéficié d'une baisse de loyer qui est intervenue à l'échéance contractuelle des baux, c'est-à-dire le 1er juillet 2016, ce qui réduira les recettes de la Société lors du prochain exercice.

En dépit de la hausse significative de l'état locatif global, la situation des débiteurs s'est améliorée, puisque l'arriéré de loyers



Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6 et 9



Cuisine, salle commune de Joli-Mont 7 à 11

est de CHF 142'598 75, ce qui représente 0,52 % des revenus locatifs. Dans certains cas, des arrangements de paiement ont été accordés, dans d'autres, des poursuites sont en cours.

Pour clore le volet du contentieux, nous relevons avec satisfaction que les débiteurs sur les parts sociales souscrites et non libérées ont drastiquement diminué, quand bien même leur nombre était inhabituellement élevé lors du précédent exercice en raison de la mise en exploitation de l'immeuble sis chemin des Sports 74 à 80 à une date proche de la clôture des comptes. Seuls 8 sociétaires-locataires sont en retard ou au bénéfice d'un plan de paiement pour un montant de CHF 13'150.-.

VIE DANS LES CITÉS

Depuis l'année dernière, la gestion de la salle du Moyen Âge, après une totale rénovation et le remplacement des équipements et du mobilier, a été reprise par nos soins. L'occupation de la salle rencontre un réel succès, tant auprès de nos sociétaires-locataires qu'auprès des usagers externes. A noter également que dans le cadre de nos bonnes relations avec le Département de l'Instruction Publique et la Ville de Genève, ces locaux sont mis gracieusement à leur disposition durant les vacances scolaires pour les loisirs des enfants.

Dans nos nouvelles réalisations, tant au chemin des Sports qu'à Joli-Mont, des espaces communs avec les mêmes aménagements et mobilier ont été créés. Cependant, à l'inverse de la salle du Moyen Âge, mais à l'instar de Sonnex, ces lieux sont exclusivement dévolus aux habitants des immeubles, qui peuvent ainsi y célébrer des événements particuliers. Le règlement d'utilisation est affiché sur place. Nous espérons que cette prestation sera appréciée des usagers, qui utiliseront ces locaux avec tout le soin voulu pour qu'ils restent propres et accueillants.

Le groupe «Mieux-Vivre», présidé par Monsieur Jean Erhardt et composé de représentants du Service de la jeunesse et des Unités d'action sociale du département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève, la gendarmerie et la police municipale, de la société GPA Guardian Protection S.A, des associations de quartier et des collaborateurs de la SCHG, au gré de ses réunions trimestrielles, recherche inlassablement des solutions aux problèmes liées aux incivilités et aux actes de malveillance.

Il semble que la prise en charge de la surveillance de nos Cités par la nouvelle agence de sécurité, dont les patrouilles sont exécutées par un garde en uniforme et un chien, a quelque peu amélioré la situation.

Le rapprochement du poste de police de la Servette, qui a déménagé de l'avenue Wendt à la route de Meyrin, a eu un effet positif pour la Cité Vieusseux, notamment par une présence policière accrue et les bénéfices qui en résultent pour ses habitants. Selon les informations des forces de l'ordre, les cambriolages et les réquisitions dans nos Cités sont en recul. Les difficultés les plus fréquentes restent les rassemblements de jeunes gens dans nos propriétés et les actes de vandalisme.

En revanche, les plaintes entre voisins, essentiellement pour des problèmes de bruits, sont en constante progression et sont difficiles à régler si chacun ne met pas suffisamment de bonne volonté pour essayer de trouver un modus vivendi acceptable pour tous. En effet, en cas de conflit entre deux voisins, il nous est difficile d'intervenir ne sachant pas qui est dans son bon droit. En revanche, en cas de troubles persistants et de plaintes conjointes de plusieurs voisins, le bailleur peut légitimement intervenir auprès du locataire fautif et, en cas de récidive, prendre des sanctions qui peuvent aller jusqu'à la résiliation du bail. C'est pour ces motifs que nous recommandons toujours le dialogue plutôt que la confrontation, et le respect de son voisinage.

De nombreuses activités sont proposées dans le quartier, grâce à l'enthousiasme du Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises, dont les animations rencontrent toujours un succès très mérité. En hiver, le Marché de Noël est le rendez-vous annuel des habitants qui souhaitent vendre les produits qu'ils ont confectionnés tout au long de l'année. Merci à Martine Parodi et à sa petite équipe.

L'ardeur des organisateurs-complices du Street-foot ne faiblit pas et le tournoi de 2015 en a été la preuve. Il s'est déroulé comme toujours dans une superbe ambiance. La SCHG, qui soutient cette action depuis sa première édition il y a 14 ans, se réjouit de poursuivre ce partenariat sportif.

Le Marché de Vieusseux a connu quelques difficultés consécutives aux désistements inattendus de certains marchands au mois de janvier 2016. Sans perdre courage, le noyau des inconditionnels de cette manifestation a fait l'acquisition de deux nouvelles recrues, Patschi, le fromager fribourgeois et Nano, figure bien connue de notre quartier, qui tient désormais l'estaminet représentant «la Cave Les Baillets à Russin», qui complètent admirablement l'équipe des fidèles marchands de la première heure sur l'esplanade à proximité des allées de Vieusseux 16-18 qui pourrait, chaque vendredi après-midi, être renommée «l'esplanade des délices».

La place manque pour passer en revue toutes les initiatives qui voient le jour et se déroulent dans nos Cités. Nous pensons aux vides-greniers, à la confection des rissoles, aux ateliers de réparation des vélos et à bien d'autres activités, qui permettent de garder un esprit coopératif et de favoriser les liens entre les habitants. Un grand merci à tous.

Nous refermons ce chapitre en adressant nos félicitations à l'équipe de pétanque de la Coopérative qui s'est distinguée lors du Tournoi Inter-régions organisé par l'APGCI (Association professionnelle des gérants et courtiers d'immeubles), en remportant le premier prix.



*C. Maneiro, C. Macari, J. de Oliveira
(vainqueurs du tournoi de pétanque Inter-régions 2015)*



Hiver 2015: Chantier Vieusseux 23 à 27

DÉCOMPTE DE CHAUFFAGE

Pour la 2e saison consécutive, nous constatons, d'une manière générale, une baisse significative des frais de chauffage et d'eau chaude avec pour corollaire l'agréable surprise pour une grande majorité de nos sociétaires-locataires, de recevoir un remboursement conséquent et bienvenu des acomptes versés pour cette période.

Plusieurs facteurs concordants ont contribué à cette situation: les conditions météorologiques bien sûr, la réduction des prix des énergies et enfin l'externalisation de certaines prestations à des entreprises spécialisées.

Pour les bâtiments récents, répondant au standard de haute performance énergétique (label Minergie® et Minergie®-P), l'abaissement de la consommation d'énergies est également notable.

En revanche, comme par le passé, cette diminution des charges est bien moins importante, voire inexistante, dans les immeubles dont les appartements sont équipés de compteurs individuels. De même, à logement identique, des différences importantes sont relevées et démontrent que dans ces cas, le locataire peut considérablement influencer la consommation énergétique de l'objet qu'il occupe.

Notons enfin que seuls 2 immeubles de la Coopérative fonctionnent encore au mazout; il s'agit de ceux sis rue de Bandol 3 à 9bis et chemin Victor-Duret 42 à 46.

INSTANCES ET PERSONNEL

Au cours des 6 séances du Conseil d'administration et des 12 séances du Comité de direction, des dossiers essentiels ont été étudiés à l'image de celui concernant l'avenir de la Société qui doit faire face à son essor et aux défis futurs. Une projection a été effectuée pour déterminer les effectifs à prévoir à court, moyen et long terme et, dès le 1er janvier 2016, la Coopérative s'est dotée de deux directions avec des périmètres clairement définis. M. Jean-Pierre Chappuis, Responsable de l'ensemble des activités jusqu'alors, a été nommé Directeur de la promotion immobilière également en charge des grands travaux et du secteur technique; M. José Aubareda, jusqu'ici Directeur-adjoint, est désormais Directeur des services gérance/administration et finances. En outre, des variantes pour l'extension des bureaux de Vieusseux sont actuellement à l'étude.

Le mandat de la SFER (Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision) a été reconduit sur décision de l'Assemblée générale 2015. Le Conseil d'administration compte 22 membres pour l'exercice 2015-2016. Madame Andrée Crestani a été réélue pour 3 ans, ainsi que Messieurs Juan Boada, Aldo Commisso, Bernard Degaudenzi, Jean-Charles Dumonthay, Albert Knechtli et Jean Erhardt. Les candidatures de Madame Karin Chervaz, sociétaire-locataire au chemin des Sports, ainsi que celle de Monsieur David Hiler, ont été acceptées par l'Assemblée le 28 octobre 2015, à l'unanimité.

Madame Marlyse Fleury, entrée au Conseil d'administration en octobre 1976, a présenté sa démission après 39 ans d'activité pour la Coopérative. Cette membre active de la Commission d'attribution des logements, a œuvré avec une grande conviction dans ce groupe, chargé de l'examen des dossiers de candidatures lors des mises en exploitation des nouvelles constructions, notamment. Les Instances et l'Assemblée l'ont chaleureusement remerciée pour son investissement tout au long de ces années passées au service de notre collectivité.

Au niveau du personnel administratif, signalons le départ de Madame Susana Martins, le 31 août 2015.

Quelques changements ont été remarqués dans nos conciergeries. En effet, notre collègue José Asensio, a pris sa retraite le 31 décembre 2015. Ce collaborateur n'était pas là depuis longtemps, pourtant nous avons tous l'impression, sociétaires compris, qu'il nous choyait depuis bien des années.

Le célèbre rire de M. Didier Schmitt, qui remplace notre jeune retraité, résonne désormais dans les allées de Cité Vieusseux 1 à 7. A l'issue d'un stage de six mois, organisé en collaboration avec l'OCE (Office cantonal de l'Emploi), M. Jésus Antonio Rodriguez Cruz a été engagé comme concierge avec un contrat indéterminé. Nous lui souhaitons la bienvenue.

Les enjeux auxquels est confrontée la Coopérative, la complexité des projets, l'intégration des nouvelles normes comptables, l'utilisation optimale du logiciel de gestion spécifique à notre activité, ont motivé les engagements de M. Boris Burgy comme responsable du Service comptabilité immobilière – contrôle qualité dès le 15 juin 2015, ainsi que de Mme Wenlu Haet, à temps partiel, au poste de collaboratrice à la comptabilité locataires, dès le 1er août 2015.

Mme Claudine Peray a rejoint le Service location et administration en qualité d'assistante à 80 % dès le 1er août 2015.

Nous adressons nos remerciements et nous souhaitons la bienvenue à tous ces collaborateurs.

Le personnel est encouragé à suivre des formations qui visent à maintenir voire accroître ses compétences.



Marlyse Fleury, administratrice de 1976 à 2015

L'ÉQUIPE DE LA SCHG

ADMINISTRATION

J.-P. Chappuis	Directeur du Service promotion immobilière	W. Haet	Collaboratrice Services finances & comptabilité locataires (dès le 1.08.2015)
J. Aubareda	Directeur du Service gérance & administration	J. De Carvalho	Assistante Service finances
M. Freire	Responsable Service finances	C. Peray	Assistante Service location
C. Jornod	Responsable Service communication & instances	C. Piaget	Assistante Service location
C. Progin	Responsable Service technique & travaux	B. Rodriguez	Gérante Service technique & travaux
L. Gueddimi	Assistante du Directeur - Projets immobiliers	F. Neuhäusler	Téléphoniste-réceptionniste /
B. Burgy	Responsable Service comptabilité immobilière / contrôle qualité (dès le 15.06.2015)	N. Beckel	Secrétaire Service technique & travaux
G. Nicastro	Chargée Service comptabilité locataires / sociétariat		Secrétaire polyvalente

SERVICE TECHNIQUE

R. Hammi	Co-responsable buanderie	D. Marti	Jardinier responsable
M. Parodi	Co-responsable buanderie	J. Petoud	Jardinier
M. Roel	Chauffeur / plombier	S. Vullioud	Surveillant parkings

CONCIERGES

C. Maneiro-Rama	Responsable Service conciergerie	M. Ferrin	JT 6 à 14 + ext. + ext. SP-ES
D. Schmitt	VX 1 à 7	L. Giaffreda	VX 2 à 6, VX 11-13
C. Barraud	VX 12, FR 30 à 52	A. Pires	JT 1 à 5, CM 23 à 31, ext. SP-ES + CM 23 à 31 + JT 1 à 5 (dès le 1.01.2015)
S. Baur	SO 30-32	J.-C. Lorenzo	SP 2 à 16 + ext. Coop Aïre
Y. Bongo	TA 25 à 29 (dès le 15.11.2014)	S. Mühlemann	VX 16-18, park ext. + pl. de jeux + terrain basket
E. Borlido	SP 74 à 80 (dès le 15.01.2015)	L.-C. Orihuela	VS 2 à 60
I. Borlido	SP 74 à 80 (dès le 15.01.2015)	J. Rodriguez Cruz	VX 15 à 21, boxes VX-Parc
F. Correia	BA 3 à 9bis, VD 42 à 46	Z. Soares Correia	ER 4a, b et c + places couvertes
P. Cuenca	EP 31-33, extérieurs + garages souterrains VX	J. Soares de Oliveira	CM 1 à 17 + ext. Coop Aïre
A. Da Silva Ferreira	SO 13		
M. Dos Santos-Fernandes	JM 7 à 11		

BA = Bandol • 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
 Colonne 1: J.-P. Chappuis
 Colonne 2: J. Aubareda, C. Progin
 Colonne 3: C. Jornod, M. Freire, N. Beckel
 Colonne 4: L. Gueddimi, B. Burgy, C. Peray
 B. Rodriguez, F. Neuhäusler
 Colonne 5: C. Piaget, G. Nicastro,
 J. De Carvalho, W. Haet

Service technique
 Colonne 6: M. Parodi, R. Hammi,
 M. Roel, D. Marti, J. Petoud, S. Vullioud

Concierges
 Colonne 7: M. Dos Santos, E. Borlido,
 I. Borlido, J.-C. Lorenzo
 Colonne 8: C. Maneiro, P. Cuenca, A. Pires,
 Y. Bongo, A. Da Silva Ferreira, D. Schmitt, S. Baur
 Colonne 9: Z. Soares Correia, F. Correia,
 S. Mühlemann, J. Soares De Oliveira, L. Giaffreda
 Colonne 10: C. Barraud, L.-C. Orihuela,
 J.-A. Rodriguez Cruz, M. Ferrin-Pan

Nouvel immeuble Sports 70 à 80
(LMI-Parc G. + L. Hentsch)





BILAN

En préambule, les nouvelles dispositions du Code des Obligations quant à la présentation des comptes annuels nous ont amenés à ne pas retraiter les comptes de l'exercice précédent. De ce fait, les comptes comparatifs n'apparaissent pas dans la présentation ci-après, s'agissant d'un exercice intermédiaire en vue de la future application des nouvelles normes comptables «RPC».

Toutefois, nous pouvons vous faire part de variations significatives dans l'exercice sous revue.

La hausse des Actifs se justifie essentiellement par l'augmentation du prix de revient du chantier en cours de Vieusseux 23, ainsi que de l'avancement du projet VVF, pour un montant total de l'ordre de 7 millions. Cette variation est moins importante que lors des exercices précédents, car les immeubles LMI Sports 74 à 80 et Joli-Mont 7 à 11 étaient tous deux achevés en mai 2015.

L'Amortissement des travaux de rénovation différés a pris fin. Dès lors, nos Instances ont décidé de pratiquer un Amortissement sur les immeubles étant au bénéfice d'un droit de superficie, en s'appuyant sur les dates d'échéance de ces derniers. D'autre part, depuis l'introduction de la nouvelle base légale, le poste du Fonds d'amortissement sur immeubles se présente désormais en diminution de la valeur des immeubles en exploitation à l'Actif du Bilan.

Les Liquidités se sont également accrues de 4'376 millions, influencées par des consolidations de crédits hypothécaires auprès de nos partenaires financiers.

S'agissant des Parts sociales non libérées, une diminution significative est constatée par le fait que lors de l'exercice précédent, une importante souscription avait été réalisée pour le LMI Sports 74 à 80.

Les changements principaux en termes de présentation au Passif concernent les Dettes hypothécaires, qui sont maintenant scindées en trois rubriques: Prêts hypothécaires arrivant à échéance, Avances à terme fixe et Prêts hypothécaires, dont le total s'apprécie d'un peu plus de 5 millions de francs.

Par ailleurs, une dotation à la Provision pour grands travaux d'entretien a été effectuée à hauteur d'environ 2,7 millions de francs.

L'accroissement des Capitaux propres s'est concrétisé par une attribution à la Réserve spéciale de 950'000 francs, suite à la décision de la dernière Assemblée générale, ainsi que par les nouvelles parts sociales souscrites lors de la mise en exploitation de Joli-Mont 7 à 11, dans le courant du mois de mai 2015.

COMPTES D'EXPLOITATION

Les Produits d'exploitation des immeubles subissent un accroissement d'environ 2,8 millions de francs, lié à l'entrée des locataires de Joli-Mont 7 à 11 (63 logements) ainsi qu'à, pour la première fois, un exercice complet pour l'immeuble LMI Sports 74 à 80 (96 logements + 24 LMI). Les Charges évoluent de manière logique compte tenu de ce qui précède.

Le poste Droits de superficie prend en compte pour la première fois Joli-Mont 7 à 11.

Les coûts des postes d'Entretien des appartements et immeubles sont sensiblement identiques lorsqu'on les cumule. Nous relevons qu'aucune utilisation de la Provision pour grands travaux n'a été pratiquée dans l'exercice sous revue.

Les frais des télé réseaux sont sensiblement en hausse, ceci étant lié aux offres que nous proposons à nos sociétaires auprès de naxoo ou Swisscom.

Le poste Dépenses diverses et Intérêts retrouve un niveau normal, puisque lors de l'exercice précédent, un certain nombre de charges ne pouvant être intégrées dans les plans financiers du projet VVF, elles avaient été absorbées par ce compte (frais du PLQ par exemple).

Les Amortissements immobiliers comprennent entre autres une dotation extraordinaire relative aux locaux annexes de la chaufferie de Vieusseux, dont l'usage a été cédé en 2010 à SIG. L'avenant à la convention ayant été formalisé, la somme concernée a été amortie. Pour le surplus, nous vous renvoyons à la note en page précédente sur le Bilan.

En résumé, notre Société dégage un Bénéfice net inhabituellement élevé d'environ 1,5 millions de francs, en raison essentiellement de la fin des amortissements des travaux de rénovation différés (maisonnettes chemin des Sports 1 à 11).

Il sied de rappeler que la baisse des loyers octroyée dans certains immeubles, n'est entrée en vigueur que le 1er juillet 2016 et que celle-ci aura une incidence sur le résultat des Comptes annuels de l'exercice 2016-2017. Parallèlement, un certain nombre d'arrêtés définitifs sont en cours de négociation auprès des services de l'Etat. Il est probable qu'ils auront une incidence sur les loyers dans les immeubles sous contrôle, et logiquement sur le futur résultat net d'exploitation.

En conclusion, la répartition de l'Excédent actif (solde reporté inclus), à disposition de notre Assemblée générale 2016 se présente comme suit:

Total à disposition		CHF	1'533'800.14
Attribution au Fonds de prévoyance	./.	CHF	15'000.00
Attribution à la Réserve spéciale	./.	CHF	1'500'000.00
Report à nouveau		CHF	18'800.14

BILAN

Exercice 2015/2016

ACTIF	30.04.2016
ACTIFS CIRCULANTS	
<u>Trésorerie</u>	
Caisse	4'509,40
Compte de chèques postaux	9'249'170,07
Comptes bancaires	12'531'713,94
Crédits de construction	240'524,95
<u>Autres créances</u>	
Débiteurs-locataires	142'598,75
Créances diverses	792'074,86
. /. Provision pour pertes s/débiteurs	-202'300,00
<u>Stocks</u>	
Stocks	33'669,00
<u>Actifs de régularisation</u>	
Actifs transitoires	1'323'545,55
TOTAL ACTIFS CIRCULANTS	24'115'506,52
ACTIFS IMMOBILISES	
<u>Immobilisations financières</u>	
Consignation Fonds de rénovation CAD	791'836,85
Consignation Projet Vernets	539'000,00
<u>Participations</u>	
Titres	83'500,00
<u>Immobilisations corporelles</u>	
Véhicules	21'900,00
Matériel et mobilier	49'801,00
Travaux de rénovation différés	-
<u>Immeubles</u>	
Immeubles en projet et en construction	7'910'694,10
Immeubles en exploitation	366'896'794,33
. /. Fonds d'amortissement	-72'122'343,90
<u>Capital social non libéré</u>	
Parts sociales non libérées	13'150,00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS	304'184'332,38
TOTAL DE L'ACTIF	328'299'838,90

PASSIF	30.04.2016
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	
<u>Dettes à court terme d'exploitation</u>	
Fournisseurs	2'387'626,54
Autres créanciers	1'414'198,32
Dépôts de garantie	171'985,49
<u>Dettes à court terme portant intérêts</u>	
Prêts hypothécaires arrivant à échéance	30'842'300,00
Crédits de construction	-
Avances à termes fixes (Libor; variable)	12'868'250,00
<u>Passifs de régularisation</u>	
Passifs transitoires	3'966'943,65
Provision pour impôts	720'000,00
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	52'371'304,00
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	
<u>Dettes à long terme portant intérêts</u>	
Prêts hypothécaires	245'888'725,00
<u>Provisions</u>	
Provision pour grands travaux d'entretien	12'324'537,36
Provision Fonds de rénovation CAD	946'522,05
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	259'159'784.41
CAPITAUX PROPRES	
Parts sociales remboursables	8'892'350,00
Parts sociales non remboursables	698'500,00
Réserve légale issue du Capital	1'614'100,35
Réserve spéciale issue du Bénéfice	4'030'000,00
<u>Compte de Pertes et Profits</u>	
Solde reporté	2'176,26
Bénéfice net de l'exercice	1'531'623,88
TOTAL CAPITAUX PROPRES	16'768'750,49
TOTAL DU PASSIF	328'299'838,90

Exercice 2015/2016

CHARGES

30.04.2016

Charges d'exploitation des immeubles

Intérêts hypothécaires et autres charges financières		6'949'275,20
Entretien immeubles et propriétés	2'085'824,66	
. /. utilisation de la Provision	-	2'085'824,66
SIG		1'389'115,38
Assurances		354'625,70
Conciergerie		1'680'256,26
Entretien appartements, arcades	2'807'829,97	
. /. utilisation de la Provision	-	2'807'829,97
Télé réseaux		858'060,90
Décompte chauffage appartements vacants		3'452,30
Aménagements extérieurs		542'078,33
Surveillance parkings		48'973,10
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine, FLPAI, Edouard-Rod et Joli-Mont)		566'895,80
Péréquation totale	478'967,00	
. /. répartition sur Cités	-180'000,00	298'967,00
Dépenses diverses et intérêts		243'956,47
Total Charges d'exploitation des immeubles		17'829'311,07

Charges d'exploitation Coopérative

Honoraires avocats		16'284,00
Frais du personnel administratif et Instances		2'189'628,03
Frais de bureau, informatique et communication		813'625,14
Frais d'exploitation et d'aménagements extérieurs communs		252'908,74
Attribution à la Provision pour pertes s/débiteurs et litiges	185'700,00	
. /. dissolution de la Provision	-120'000,00	65'700,00
Pertes s/ exercices antérieurs		26'882,73
Amortissements mobiliers		36'362,00
Amortissements immobiliers et travaux de rénovations différés		2'092'843,90
Attribution à la Provision pour grands travaux d'entretien et CAD		2'705'497,60
Total Charges d'exploitation Coopérative		8'199'732,14

Impôts directs

Impôts et attribution à la Provision		464'145,15
Dissolution de la Provision pour impôts	260'000,00	
. /. utilisation de la Provision pour impôts	-260'000,00	-

Bénéfice net de l'exercice

1'531'623,88

TOTAL DES CHARGES

28'024'812,24

PRODUITS	30.04.2016
<u>Produits d'exploitation des immeubles</u>	
Loyers appartements	23'076'550,63
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967,00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	2'006'817,80
Loyers boxes et places de parking	2'334'963,80
Subventions	3'374,10
<u>Total Produits d'exploitation des immeubles</u>	<u>27'720'673,33</u>
<u>Produits hors exploitation</u>	
Revenus Titres et Intérêts divers	2'623,04
Recettes diverses	280'828,92
Produits exceptionnels	20'686,95
<u>Total Produits hors exploitation</u>	<u>304'138,91</u>
TOTAL DES PRODUITS	28'024'812,24

FLUX DE FONDS

FLUX DE FONDS 2015/2016		CHF
Activités opérationnelles		
1	Résultat net de l'exercice	1'531'623,88
2	Attribution au Fonds d'amortissement sur immeubles	2'092'843,90
3	Attribution à l'Amortissement sur travaux rénovation différés	-
4	Amortissements mobiliers, véhicules	44'882,65
5	Attribution Provision pour grands travaux	2'582'000,00
6	Dissolution Provision pour grands travaux	-
7	Attribution Provision pour pertes sur débiteurs	202'300,00
8	Dissolution Provision pour pertes sur débiteurs	-200'000,00
9	Attribution à la Provision fonds de rénovation CAD	154'664,95
Capacité d'autofinancement (cash flow)		6'408'315,38
Fonds de roulement net (liquidités non-comprises)		
Diminution (augmentation) Actif circulant (liquidités non comprises):		
10	Diminution (augmentation) Titres	-
11	Diminution (augmentation) Débiteurs	162'613,03
12	Diminution (augmentation) Parts sociales non libérées	98'500,00
13	Diminution (augmentation) Actifs transitoires	123'870,31
		384'983,34
Augmentation (diminution) dettes à court terme (provision pour impôt comprise):		
14	Augmentation (diminution) Créanciers	687'989,26
15	Augmentation (diminution) Dépôts de garantie	6'164,50
16	Augmentation (diminution) Passifs transitoires	-825'554,90
17	Augmentation (diminution) Provision pour impôts	460'000,00
		328'598,86
Diminution (augmentation) Fonds de roulement net		713'582,20
Flux de fonds provenant des activités opérationnelles		7'121'897,58

CHF

Report

Flux de fonds provenant des activités opérationnelles

7'121'897,58

Activités d'investissements

18	Diminution (augmentation) Stocks	12'259,00
19	Diminution (augmentation) consignation Fonds de rénovation CAD	-196'206,25
20	Diminution (augmentation) Véhicules	-32'000,00
21	Diminution (augmentation) Matériel, Mobilier	-34'082,65
22	Diminution (augmentation) Travaux de rénovation différés	-
23	Diminution (augmentation) Immobilisations	-7'694'244,61

Flux de fonds provenant des activités d'investissements

-7'944'274,51

Activités de financement

24	Augmentation (diminution) Prêts hypothécaires, crédits constructions	5'054'640,12
25	Augmentation (diminution) Parts sociales remboursables	391'350,00
26	Attributions (dissolutions) à Réserve légale	8'496,25
27	Attribution au Fonds de prévoyance du personnel	-15'000,00

Flux de fonds provenant des activités de financement

5'439'486,37

Variation nette des Liquidités

4'617'109,44

Liquidités en début d'exercice

17'408'808,92

Liquidités en fin d'exercice

22'025'918,36

ANNEXE AUX COMPTES SELON DISPOSITIONS DU 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. Base légale, 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 associés 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 est soumise aux dispositions du contrôle ordinaire.

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.

b. Première application des nouvelles normes comptables selon C.O. 957-961d

Les nouvelles normes comptables du C.O. art. 957 à 961d sont appliquées pour la première fois dans les présents comptes annuels, de ce fait, les chiffres comparatifs de l'exercice précédent n'ont pas été retraités. Les exercices comptables de la SCHG commencent le 1er mai de l'année pour se terminer le 30 avril de l'année suivante.

c. Principes d'évaluation

Les principes d'évaluation se basent sur la valeur d'acqui-

sition 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 leurs 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 Villars-Franchises, au vu des futurs projets immobiliers.

II. Stocks

Le stock de mazout concernant Vieusseux et Onex est porté au Bilan à leur 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 à 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 une pénalité 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 791'836.85
- consignation des Vernets: CHF 539'000.00

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 «Villars-Franchises».

LISTE DES IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP*)
30.04.2016/CHF

VIII. Immeuble et 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 31-33	Ville de Genève	31.12.2096
Sonnex 13	Etat de Genève	31.12.2103
La-Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30-32	Etat de Genève	31.12.2107
Edouard-Rod 4a, b et c	Etat de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	Etat de Genève	31.05.2112
IX. Sûretés constituées en faveur des tiers		
Valeur nominale des cédulas hypothécaires nanties en garantie des prêts		325'198'700.00
Valeur nominale des cédulas hypothécaires libre		3'687'500.00
Valeur nominale de l'ensemble des cédulas hypothécaires		328'886'200.00
Renseignements complémentaires		
Dettes au 30 avril 2016 envers les Institutions de prévoyance: Helvetia; LPP prime 16/17		558'535.80
AVS		7'876.85
TOTAL		566'412.65
Honoraires versés à l'Organe de révision		
Prestations en matière de révision incluses dans les frais généraux administratifs		39'420.00
Prestations en matière de fiscalité incluses dans les frais généraux administratifs		5'130.00
TOTAL		44'550.00
Actifs transitoires		
Le détail des actifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges payées d'avance		1'295'153.05
Produits à recevoir		28'392.50
TOTAL		1'323'545.55
Passifs transitoires		
Le détail des passifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges à payer		3'126'082.10
Produits reçus d'avance		840'861.55
TOTAL		3'966'943.65

**Droit distinct et permanent*

30.04.2016/CHF

Autres créances

Les autres créances se présentent comme suit:

Frais communs d'exploitation à charge des partenaires (convention avec des tiers)	230'375.55
Débiteurs liés aux activités de promotion (montant provisionné à 100 %)	86'612.80
Débiteurs divers autres	475'086.51
TOTAL	792'074.86

Autres créanciers

Ce poste contient;

Fournisseurs divers (factures liées à l'avancement des chantiers)	650'544.45
Charges sociales	570'251.39
Provision litiges honoraires avocats	125'000.00
TVA	62'435.23
Créanciers divers	5'967.25
TOTAL	1'414'198.32

Recettes diverses

Cette rubrique comporte, pour l'essentiel, les recettes annexes de la SCHG;

Escomptes des fournisseurs	138'200.00
Recettes nettes buanderies et horodateurs	28'873.38
Honoraires de gérance des frais communs	113'755.54
TOTAL	280'828.92

Pertes sur les exercices antérieurs

(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)

	26'882.73
TOTAL	26'882.73

Engagement hors bilan Caserne des Vernets

TOTAL	292'584.00
--------------	-------------------

Exonération fiscale

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

Valeur assurance incendie

Voir tableau en annexe

ASSURANCE INCENDIE

Exercice 2015/2016

Valeurs assurées selon police/CHF

Anciennes cités	Villas Sports 1 à 11 + Essor 2 à 4 et 1 à 31	7'306'400.-	bâtiment	1
	Villars I + II	35'055'500.-	bâtiment	6
Cité Nouvel Aïre	Franchises	13'416'200.-	bâtiment	7
	Camille-Martin 1 à 17	47'656'500.-	bâtiment	3
	Sports 2 à 16	48'506'600.-	bâtiment	2
Ancien Vieusseux	Centre commercial Aïre (Coop)	5'350'200.-	bâtiment	4
	Vieusseux 1 à 7 + centrale thermique chauff.	38'191'000.-	bâtiment	8
	Vieusseux 2 à 6	24'713'100.-	bâtiment	9
Nouveau Vieusseux	Vieusseux 11 à 21	46'077'000.-	bâtiment	10
	Vieusseux 9	25'308'400.-	bâtiment	11
	Vieusseux 12	18'497'300.-	bâtiment	13
Cité Sports/Essor	Vieusseux 16 à 18 + Vieusseux Parc	47'488'400.-	bâtiment	12
	Sports / Essor HCM+HLM	79'000'200.-	bâtiment	5
Ernest-Pictet	Ernest-Pictet 31 à 33	10'040'200.-	bâtiment	14
Onex	Bandol 3 à 9bis et Victor-Duret 42 à 46	28'952'100.-	bâtiment	15
Grand-Saconnex	Sonnex 13	10'787'900.-	bâtiment	16
	Sonnex 30-32	20'419'400.-	bâtiment	21
Carouge	La-Tambourine 25 à 29	16'670'000.-	bâtiment	20
Edouard-Rod	Edouard-Rod 4a, b et c	13'115'900.-	bâtiment	22
Sports 74-80 (Hentsch-LMI)	Sports 74 à 80	34'351'500.-	bâtiment	23
Joli-Mont	Joli-Mont 7 à 11	18'883'300.-	bâtiment	24
Chaufferies	Vieusseux 1	8'145'100.-	bâtiment	17
	Sports 2-4	1'317'600.-	bâtiment	18
	Camille-Martin 3-5	998'100.-	bâtiment	19
Total selon police d'assurances		600'247'900.-		

RECAPITULATION	Valeur Immeubles selon Bilan/CHF	Valeurs assurées selon police/CHF
Anciennes cités	7'689'464,60	55'778'100.-
Cité Nouvel Aire	30'907'947,15	101'513'300.-
Ancien Vieusseux	59'259'468,20	108'981'100.-
Nouveau Vieusseux	53'830'283,10	91'294'100.-
Cité Sports / Essor	63'527'281,65	79'000'200.-
Immeuble Ernest-Pictet	7'353'292,90	10'040'200.-
Immeubles Onex	20'188'949,65	28'952'100.-
Immeuble Sonnex 13	10'501'337,00	10'787'900.-
Immeuble Sonnex 30-32	17'004'319,03	20'419'400.-
Immeuble La-Tambourine	13'878'303,45	16'670'000.-
Immeuble Edouard-Rod	12'358'043,60	13'115'900.-
Chaufferies	p.m.	10'460'800.-
Immeuble Joli-Mont	20'942'703,21	18'883'300.-
Immeuble Sports 74 à 80 (LMI)	34'215'106,44	34'351'500.-
Immeuble Vieusseux 23 (en construction)	7'366'749,45	-
Immeubles VVF (en construction)	543'944,65	-
Valeur terrains bâtis	15'240'294,35	-
Valeur immeubles	374'807'488,43	600'247'900.-

ORGANES DE LA SCHG



Karine Chervaz, nouvelle administratrice

COMITÉ DE DIRECTION

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

DIRECTION

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

FONDÉS DE POUVOIR

M.	Freire Mario	Responsable Service finances
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

2013

Barlatey Dominique	rue Camille-Martin 17
Emery Jean-Pascal	rue Sonnex 30, Grand-Saconnex
Fankhauser Roland	Cité Vieusseux 17
Gander Henri	Bernex-en-Combes 22, Bernex
Mahler Théodore	chemin des Sports 12
Riser Patrick	Cité Vieusseux 12
Veze André	rue Camille-Martin 9

2014

Aeschbacher Fritz	chemin des Semailles 13B, Grand-Lancy
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
Sironi Claudia	Promenade Jean-Treina 9
Siegrist Jean-Marc	Quai des Bergues 23

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	rue de Bandol 9, Onex
Erhardt Jean	rue de La-Tambourine 27, Carouge

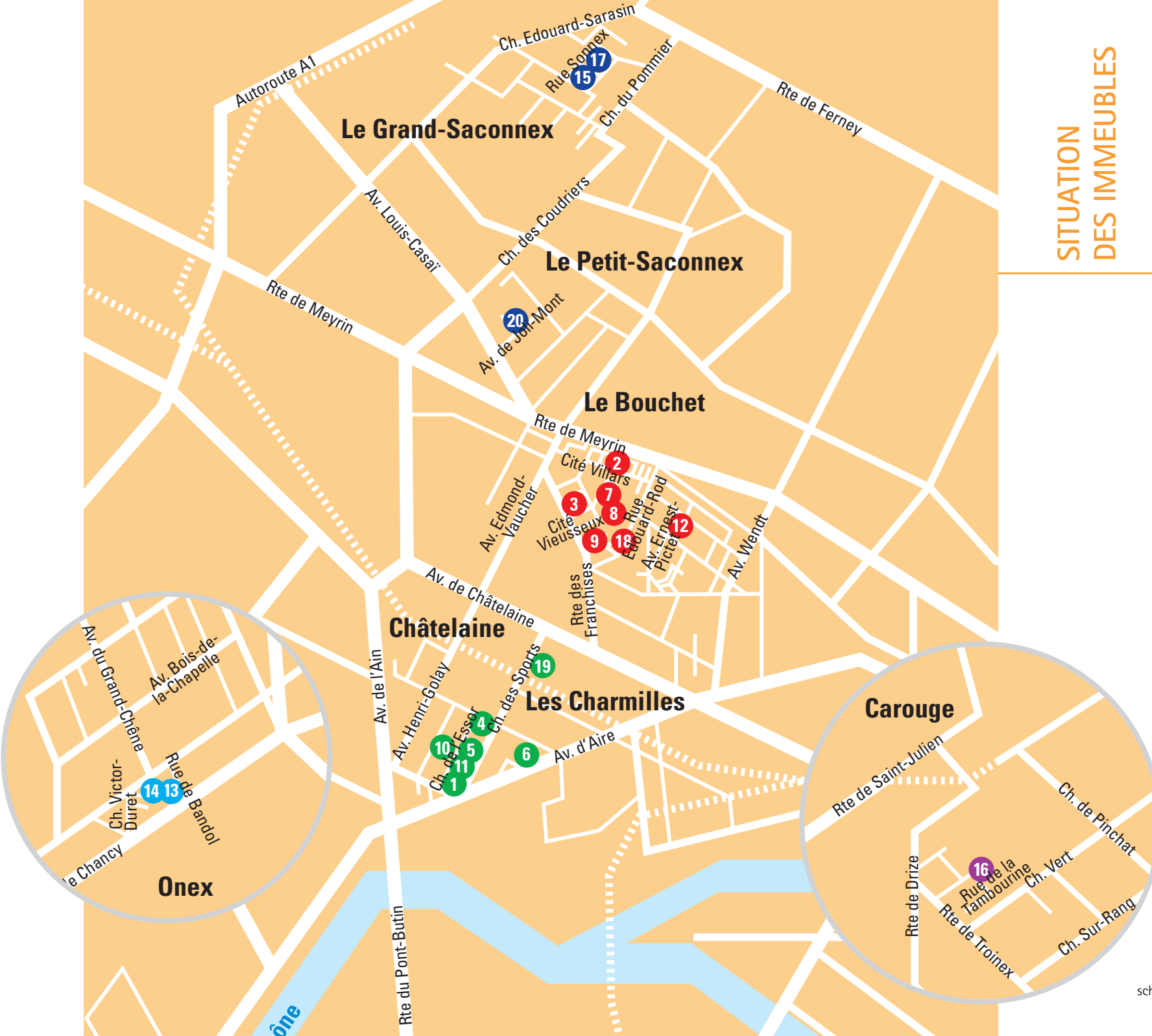


David Hiler, nouvel administrateur

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 annuelle 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'Aire	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'Aire 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	7508	2'905.00		58	9612	135	4737	1829



TYPES DES LOGEMENTS

Situation au 30.4.2016	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			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.
geneve

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 profits et pertes ainsi que la gestion pour l'exercice arrêté au 30 avril 2016. 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 mise en place et le maintien d'un système de 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

L'article 962 alinéa 1 chiffre 2 du Code des Obligations prévoit désormais, pour les sociétés coopératives, lorsqu'elles comptent au moins 2000 membres, l'établissement d'états financiers selon une norme reconnue. Des travaux ont d'ores et déjà été initiés en vue de retraiter les données au 30 avril 2016, de manière à permettre à la Société Coopérative d'habitation Genève de répondre aux obligations légales au 30 avril 2017 en dressant des états financiers comparatifs selon les normes RPC.

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 à l'exception du fait énoncé au paragraphe précédent.

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. 726 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 22 septembre 2016

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

André Ambroise
Expert-reviseur agréé
Réviseur responsable

Pascal Rivollet
Expert-reviseur agréé

Annexes :

- Etats financiers 2015-2016 (bilan, compte d'exploitation, 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