
RAPPORT DE GESTION ANNUEL

Exercice 2014-2015

Présenté à l'Assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2015



schg

Société Coopérative
d'Habitation Genève

SOMMAIRE

3	Billet du Président
4	Rapport administratif
16	L'équipe de la SCHG
18	Rapport financier
20	Bilans comparés
22	Comptes d'exploitation comparés
24	Projet Vieusseux 23-25-27
26	Organes de la SCHG
28	Liste des immeubles de la SCHG
29	Situation des immeubles
30	Typologies des logements
31	Rapport de l'Organe de contrôle

Pour votre Président c'est la dernière ligne droite!

Mon intention de mettre fin à mon mandat après l'Assemblée générale de 2015 vous avait déjà été annoncée dans le Rapport de gestion de l'exercice 2012-2013, mais l'arrivée de deux éléments imprévisibles à l'époque m'ont encouragé à reconsidérer cette décision.

Au mois de juin de cette année, le Conseil d'Etat a choisi d'attribuer le projet de construction de logements de la Caserne des Vernets au groupe «ENSEMBLE», qui compte la SCHG parmi ses partenaires, laquelle a certainement été une présence déterminante dans ce choix.

Le second élément est lié à la mise au point du PLQ (Plan Localisé de Quartier) du projet «PAPILLON» qui accuse un retard dû principalement aux nombreuses discussions avec les autorités. Alors que cette annonce était attendue à la fin du printemps, ce n'est que très récemment que le Conseil d'Etat a pris sa décision et a permis au PLQ d'entrer en force sans aucune opposition, ce qui reste, malgré tout, un exploit pour Genève!

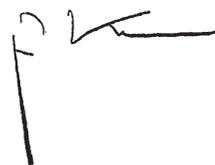
L'envergure des projets nous oblige à modifier notre stratégie et à revoir l'organisation interne de la SCHG, pour améliorer sa gouvernance. Voici parmi moult raisons, celles qui, en accord avec nos Instances (Conseil d'administration et Comité de direction) et avec la direction, ont conduit à ce qu'il me soit suggéré de prolonger mon mandat d'une année. Cette période me permettra de travailler avec le futur Président pressenti et le Comité de direction pour la mise en œuvre d'une structure propre à favoriser un avenir radieux à la Coopérative.

Au mois de décembre, Monsieur Théodore MAHLER, actuel Vice-président, quittera sa fonction. Le Conseil d'administration, dans sa séance post-Assemblée, nommera son successeur et son remplaçant au sein du Comité de direction. Je ne saurai clore ce chapitre sans adresser à Monsieur MAHLER mes très sincères et chaleureux remerciements pour son engagement au sein de la Coopérative, son implication toujours spontanée dans les nombreux projets qui ont été menés à bien, pour sa bienveillance dans des situations parfois difficiles et pour son esprit positif et plein d'allant.

Un grand merci à mes collègues du Conseil d'administration, du Comité de direction et à Vous Sociétaires, qui soutenez cette politique de construction de logements sociaux. Que la direction et le personnel de la SCHG, qui veillent au bon suivi des décisions des Instances, soient remerciés également pour leur engagement.

Nous sommes véritablement à la croisée des chemins, avec un changement de «terrain de jeux». Il est important de tenir compte de cette nouvelle situation et d'imaginer le futur de la Coopérative, si chère à nos cœurs.

Vous connaissez mon engagement pour la SCHG et c'est bien volontiers que j'accepte ce nouveau défi!



*Monsieur Albert Knechtli,
Président de la SCHG*



Projet Caserne des Vernets (image de synthèse)

PERSPECTIVES

L'histoire de notre Coopérative nous apprend que 40 ans après sa fondation, le total de son bilan atteignait à peine les 14 millions de francs en 1959, alors qu'il aura progressé en 6 ans de plus de 100 millions à la fin du prochain exercice!

Certes, durant la première période considérée, la Deuxième Guerre mondiale était passée par là, puis dans les années qui suivirent, l'inflation persistante a modifié l'échelle des valeurs.

Cependant, comme le graphique en page 7 l'illustre bien, la SCHG a clairement accéléré son développement depuis 2010, et les projets qu'elle a dans le « pipe-line » pour la prochaine décennie devraient maintenir, voire accroître le rythme en vigueur actuellement.

A propos de « PAPILLON », après avoir passé sans encombre le cap de l'enquête publique, le projet de plan localisé de quartier VVF a fait de même avec la procédure d'opposition (aucune enregistrée au DALE - Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie), ce qui a permis son entrée en force début septembre 2015.

Ce succès prouve non seulement la qualité de l'image directrice, initiée par le bureau lauréat T. Giorgis, mais il est également encourageant dans l'optique de la première étape de reconstruction de la Cité Franchises, en collaboration avec la F.L.P.A.I. (Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées), pour laquelle les demandes définitives d'autorisation de construire devraient être déposées en novembre de cette année.

Parmi les nouveaux défis qui s'offrent à notre Coopérative, comme la presse en a généreusement fait écho, la SCHG est désormais engagée dans un autre secteur emblématique de la Ville de Genève, située au bord de l'Arve: La Caserne des Vernets.

Approchée par des acteurs importants sur le marché genevois, la SCHG s'est laissée convaincre d'intégrer un groupe d'investisseurs reconnus, dans le but de rendre une offre commune lors du concours lancé par l'Etat de Genève, propriétaire des terrains.

Au terme d'une longue et difficile procédure, le Conseil d'Etat a suivi la recommandation de la Commission d'évaluation et a retenu la candidature de notre équipe « ENSEMBLE » (voir les détails en page 5).

L'accord, conclu entre la Confédération et l'Etat, nécessite une relocalisation partielle de l'armée à brève échéance.

Sur la base du Plan directeur de quartier établi au sein du PAV, « ENSEMBLE » va prochainement être associée à l'élaboration du PLQ, inspiré du projet des architectes, les bureaux Fruehauf, Henry & Villadoms Sàrl de Lausanne et l'Atelier Descombes Rampini SA à Genève.

Le premier coup de pioche est envisagé à l'horizon 2020.

Quant à notre bâtiment de Cité Vieusseux 12, les travaux complexes de rénovation des façades devraient, cette fois-ci, être engagés au cours du nouvel exercice, des solutions tant sur le plan économique qu'esthétique ayant été testées avec succès sur un immeuble comparable.

Par ailleurs, la mise aux normes de notre sous-station de chauffage de Cité Vieusseux 4 va être lancée tout prochainement.

Une importante campagne de modernisation de nos ascenseurs à Camille-Martin 1 à 17 et Sports 2 à 16 (soit 17 installations) est également planifiée; elle se déroulera par étape avec l'objectif de limiter au maximum la durée des travaux et incidemment les désagréments pour les utilisateurs.

L'éclairage extérieur des parties communes de notre complexe de Sports-Essor ne correspondant plus aux besoins des habitants, il sera procédé au remplacement et au renforcement des actuels luminaires aux abords des immeubles et sur les cheminements, en respect du standard ECO 21.

Enfin, une réfection complète des accès aux bâtiments de Sports 2 à 16 et Camille-Martin 1 à 17, ainsi que des places de parking extérieures, garantiront à l'avenir une meilleure sécurité dans les circulations piétonnes, notamment.

PARTENAIRES DE L'ÉQUIPE «ENSEMBLE»:

Développement / Pilotage:

LOSINGER MARAZZI SA

PILLET SA

Huit investisseurs:

SCHG: Société Coopérative d'Habitation Genève

CODHA: Coopérative de l'Habitat Associatif

CIGUË: Coopérative de logement pour personnes en formation

SWISS LIFE: Premier propriétaire foncier de Suisse

LA MOBILIERE: Coopérative spécialisée en assurances choses et personnes

CPEG: Caisse de prévoyance de l'État de Genève (fusion CIA-CEH)

CIEPP: Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle

FVGLS: Fondation de la Ville de Genève pour le logement social



Vieusseux 12, façade est



Futur bâtiment Vieuksseux 23-25-27, façade nord

ENTRETIEN ET DÉVELOPPEMENT DE NOTRE PARC IMMOBILIER

La délivrance tant attendue de l'autorisation définitive de construire pour notre nouveau bâtiment de Vieuksseux 23 nous a permis de démarrer l'opération par certains travaux préparatoires (pose de panneaux métalliques pour l'enceinte de chantier, élagage, abattage, démolition, déviation de canalisations, etc.)

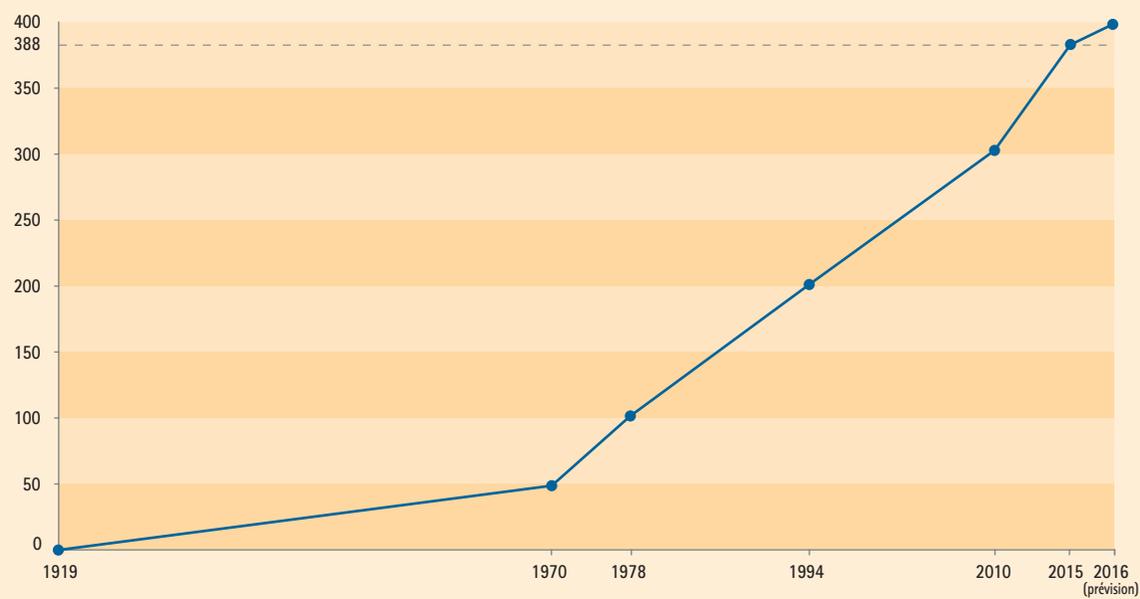
En raison de la mise au point par nos mandataires, avec le concours des entreprises adjudicataires, de solutions techniques complexes liées aux travaux spéciaux (parois moulée et berlinoise, étayage des fouilles) et aux travaux de reprise en sous-œuvre (renforcement des fondations du bâtiment mitoyen de Vieuksseux 21), il n'a pas été possible d'ouvrir le chantier du gros-œuvre avant la fin de l'exercice, d'autant que le forage de sondes géothermiques est venu se greffer au descriptif initial des prestations de gros-œuvre.

Dans notre Tour de Cité Vieuksseux 16-18, la troisième étape de modernisation lourde des ascenseurs (Vieuksseux 18 impair) s'est déroulée sans perturbation majeure pour ses utilisateurs.

Pour le surplus, l'achèvement de nos deux nouvelles réalisations du Parc G. + L. Hentsch-LMI et de l'avenue de Joli-Mont engendre un accroissement particulièrement éloquent de notre parc de logements HM (immeuble d'habitation mixte).

SCHG: EVOLUTION DU BILAN (1919 à 2016)

Total du bilan
en Millions de CHF



Exercice comptable (la date indiquée est celle de la clôture)

Nombre d'attributions
de logements par exercice

	Parc existant	Nouveaux immeubles
2004/05	78	
2005/06	75	
2006/07	71	46 (TA 25 à 29)
2007/08	90	
2008/09	84	
2009/10	66	
2010/11	67	46 (SO 30-32)
2011/12	107	
2012/13	80	42 (ER 4a, 4b, 4c)
2013/14	81	
2014/15	79	96 (SP 74 à 80)



Cuisine d'un appartement de 3 pièces (Joli-Mont 7)

LOCATION ET CONTENTIEUX

Face à l'accroissement exponentiel des demandes de logements, notre Comité de direction, à l'instar de sa décision de 2012, a dû se résoudre à suspendre toute nouvelle inscription pour une durée indéterminée, le temps de résorber significativement les 800 candidatures en attente de l'attribution d'un logement de la Coopérative.

Durant cet exercice, 79 résiliations de baux nous sont parvenues et ne nous ont permis de satisfaire que 47 demandes de candidats externes, le solde de ces appartements ayant fait l'objet d'échanges ou ayant été attribués à des parents ou enfants de sociétaires-locataires. Ces proportions sont très proches des résultats de ces dernières années, ce qui démontre qu'en l'absence de mise en exploitation de nouveaux immeubles, notre Société ne peut offrir à de nouveaux sociétaires-locataires qu'une cinquantaine de logements par an.

En prévision de la mise en œuvre du projet «PAPILLON», voici plusieurs années que la Coopérative conclut avec les nouveaux sociétaires-locataires des Cités Villars et Franchises des baux de durée déterminée. Le but de cette pratique étant de faire comprendre aux nouveaux associés que ces immeubles sont voués à la démolition dans un avenir plus ou moins proche, et que les contrats de location ont un caractère précaire. En contrepartie de cette particularité, les loyers pratiqués dans ces Cités, qui sont les plus modiques de notre parc, demeurent inchangés. Certains de ces contrats ayant été plusieurs fois renouvelés, il nous est apparu nécessaire de trouver une solution offrant plus de souplesse pour les deux parties et respectant la condition sine qua non que ces objets soient libérés par leurs occupants à la délivrance de l'autorisation de démolir ces bâtiments.

C'est donc dans un bon esprit qu'une trentaine de requêtes amiables ont été conclues et homologuées par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ce qui leur confère la valeur d'un jugement. En substance, ces sociétaires-locataires pourront conserver la jouissance de leur appartement jusqu'à la délivrance de l'autorisation de construire, respectivement de démolir leur immeuble. Dès cet instant, ils disposeront d'un délai de soixante jours pour restituer leur logement.

De même, les différentes étapes du projet «PAPILLON» sont connues et se dérouleront en 5 phases. La première, prévue courant 2017, devrait entraîner la démolition de l'immeuble Franchises 30 à 36. Dès lors, pour anticiper cette opération et surtout les conséquences qu'elle aura pour ses habitants, tous les baux ont été résiliés. A l'instar des arrangements pris avec les sociétaires-locataires titulaires de baux à terme fixe, de nouveaux contrats de durée déterminée, sous forme de requêtes amiables, ont été signés. Nos sociétaires-locataires pourront ainsi conserver la jouissance de leur logement jusqu'à l'autorisation de démolir l'immeuble, leur contrat de bail se terminant automatiquement à cette date.

Très attendue, la commercialisation de l'immeuble édifié sur l'ancien stade des Charmilles, cadastré sous chemin des Sports 74-76-78-80, a finalement débuté le 15 février 2015. Outre sa situation remarquable, cette construction offre un produit novateur à ses futurs occupants, puisque vingt-quatre appartements disposent d'une pièce supplémentaire indépendante avec une salle d'eau, prioritairement destinée à une activité, mais pouvant également servir d'habitation intergénérationnelle. Construit et exploité sous régime HM, qui implique que toutes les candidatures des futurs locataires ont dû être agréées par l'Office du logement et de la planification foncière de l'État de Genève, il convient de souligner que les 96 logements que comporte cet immeuble ont été attribués et livrés à ses occupants dans un délai record. S'agissant des 107 places de parc, toutes n'ont pas trouvé preneur, et malgré les nombreuses démarches entreprises, quelques dizaines d'emplacements sont toujours vacants. Dans la foulée, les 63 appartements de l'avenue de Joli-Mont ont été attribués et mis en location dès le mois de mai.

Comme nous l'annoncions dans le rapport de gestion antérieur et après de longs mois d'attente, le Tribunal de première instance a finalement rendu son jugement le 11 décembre 2014 dans le litige qui opposait la Coopérative à un sociétaire-locataire, dont la demande portait sur l'annulation de certains articles des statuts adoptés lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 28 mars 2011. C'est avec un grand soulagement que notre Société a pris acte que le Tribunal déboutait le demandeur de toutes ses conclusions, confirmant ainsi la validité de nos statuts, règlements et résolutions. Ce jugement n'ayant pas fait l'objet d'un appel par-devant la Cour de justice, il déploie définitivement ses effets. Saluons cette décision qui confirme et renforce, non seulement le cadre juridique de la Coopérative, mais également sa philosophie et les qualités de solidarité qu'elle cherche à promouvoir. Cette affaire étant définitivement réglée, il n'en demeure pas moins que quelques dossiers sont encore à l'instruction devant différentes autorités judiciaires. Il faut cependant noter qu'une majorité de cas se règlent par des accords transactionnels, plutôt que par des jugements.

Au 30 avril 2015, l'état locatif a dépassé les CHF 26 millions avec pour corollaire, une hausse sensible des arriérés de loyer à CHF 170'211.05, soit 0.65% des revenus locatifs. D'une manière générale, le nombre de poursuites engagées pour cet exercice est resté stable.

Les débiteurs sur les parts sociales souscrites et non libérées ont doublé. Rien d'étonnant, ni d'alarmant à cela, car cette situation coïncide avec la mise en exploitation d'un important immeuble de la Coopérative, qui donne immanquablement lieu à des plans de paiement s'échelonnant sur plusieurs mois pour un certain nombre de nouveaux sociétaires-locataires. Ce sont CHF 111'650.- qui sont dus.



Appartement de 5 pièces (Joli-Mont 7)



Parc G. + L. Hentsch, aire de jeux

VIE DANS LES CITÉS

Dans le cadre des relations privilégiées que nous entretenons avec divers services de la Ville de Genève, des discussions ont été engagées en vue de régler quelques dossiers hérités du passé et qui méritaient d'être réactualisés.

Ainsi, le bail à loyer de la Salle du Moyen-Age, lieu emblématique de la Cité Vieusseux, détenu par la Ville de Genève avec une gestion confiée au Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises, a été résilié. À la restitution de cette surface, d'importants travaux de rénovation ont été entrepris par nos soins et cette salle est dorénavant gérée par la Coopérative. Les modalités de cette location pourront prochainement être consultées sur notre site Internet. Comme par le passé, tant les services de la Ville de Genève que ceux de l'État de Genève bénéficient d'une mise à disposition de cet espace, notamment en période de vacances scolaires.

Parallèlement, les locaux occupés par les jardins d'enfants de «La Ribambelle» et «Les Frimousses», respectivement sis chemin des Sports 16 et Cité Vieusseux 6, mis à disposition de la Ville de Genève gracieusement depuis l'origine, font dorénavant l'objet de baux, dont le loyer préférentiel a été échelonné sur plusieurs années pour atteindre le loyer objectif pratiqué pour la location de surfaces d'activités.

Chacun le sait, la vie dans nos cités n'est pas toujours un long fleuve tranquille. Les travaux du groupe «Mieux Vivre dans nos Cités», conduits par Monsieur Jean Erhardt, sont là pour en témoigner. L'essentiel des réunions trimestrielles est dédié à rechercher des solutions pour lutter contre le nombre d'incivilités constatées, qui, en dépit de toutes les mesures qui sont prises, ne semble pas régresser. Ce n'est pas faute de bonne volonté et de créativité de nos partenaires habituels que sont le Service de la Jeunesse et les 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, les agences de sécurité et des membres de l'organisation professionnelle de la SCHG qui complètent cette équipe. Les plaintes justifiées des habitants de la Cité Vieusseux nous ont conduits à changer de prestataire de services pour les rondes de sécurité, suite au constat sur de longs mois, que l'intervention d'un agent seul face à plusieurs personnes se révélait totalement insuffisant.

Sur appel d'offres, notre choix s'est porté sur la société GPA Guardian Protection S.A. dont les patrouilles sont effectuées par un agent en uniforme et un chien. En outre, la nouvelle agence dispose des effectifs nécessaires, notamment d'une brigade mobile, pouvant intervenir rapidement pour appuyer un de leur collègue qui rencontrerait des difficultés avec des personnes récalcitrantes.



*Vieusseux 23: Travaux spéciaux à proximité
de la façade mitoyenne de Vieusseux 21*



*Marché de Vieusseux, sur l'esplanade
(Cité Vieusseux 16-18)*

En dépit de ces nouvelles dispositions, nous restons convaincus que la solution ou une partie de celle-ci passe par le dialogue avec les jeunes du quartier et de la périphérie, ainsi que par leur responsabilisation.

De même, il serait également souhaitable que les habitants des Cités, enfants de sociétaires compris, se réapproprient les lieux et tout particulièrement les espaces extérieurs durant la belle saison, notamment.

Il est de même regrettable que des manifestations réunissant un bon nombre de participants, telles que les grillades du jeudi soir, aient totalement disparu faute de forces vives.

À titre exemplatif, une sociétaire-locataire de la première heure habitant à Jean-Treina, nous a adressé un long courriel dans lequel elle nous relatait la sérénité et le bien-être de son lieu d'habitation à sa création, puis, la lente dégradation qu'elle a constatée durant ces dernières années, due notamment au manque d'égards de certaines personnes pour la propriété privée d'une part, et pour le travail de ceux qui entretiennent les immeubles et les extérieurs d'autre part, et oblige à requérir l'intervention de l'agence de sécurité et parfois même des forces de l'ordre.

Il convient de relever les plaintes de voisinage, en progression, dont bon nombre pourraient être réglées directement par les divers protagonistes et principalement par le respect que chacun devrait témoigner à ses voisins, évitant ainsi que nous ne devions intervenir, parfois avec une rigueur qui peut aller jusqu'à la résiliation du bail.

Cependant, le tableau dépeint dans ces lignes comporte des plages ensoleillées, et nous rapportons ici les nombreuses actions des associations et habitants des quartiers qui œuvrent avec conviction, afin que chaque parcelle de leurs lieux de vie soit préservée et profite à l'autre, dans le respect de tous.

En outre, moult activités sont organisées dans les Cités: le Marché de Vieusseux, qui depuis une année et demie rencontre un franc succès et permet de favoriser le tissu social du quartier; l'initiative des habitants de la promenade Jean-Treina pour la réalisation d'un vide-grenier; la kermesse de Vieusseux qui s'est déroulée sur les 3 derniers jours du mois de mai, sous la houlette du Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises, avec la collaboration exceptionnelle de la Maison de Quartier des Franchises qui fêtait l'anniversaire de ses 20 ans; le Streetfoot, soutenu depuis treize années par la SCHG, mais surtout, orchestré de main de maître, avec une motivation extraordinaire, par Madame Séverine Dougoud et son équipe, pour ne citer que quelques exemples parmi de nombreux autres.

Un immense merci à toutes et à tous.

DÉCOMPTE DE CHAUFFAGE

Serait-ce l'effet d'un hiver curieusement doux, toujours est-il que la consommation énergétique de nos immeubles est en sensible diminution. Dès lors, c'est une majorité de sociétaires-locataires qui recevront cette année une ristourne sur leurs acomptes de chauffage et d'eau chaude.

Notons que dans les immeubles équipés de compteurs individuels, des écarts extrêmement importants sont constatés entre des appartements identiques, ce qui démontre au besoin que c'est bel et bien le comportement de chacun qui influence la consommation d'énergie dans les logements.

Rappelons qu'en Suisse, le chauffage des bâtiments et la production de l'eau chaude représentent plus d'un tiers de toute l'énergie consommée dans le pays. Bien que nous ne puissions anticiper sur la rigueur des hivers, une attitude responsable permet non seulement d'économiser de précieux francs, mais participe également à la préservation de l'environnement.

INSTANCES ET PERSONNEL

Les projets en cours et ceux à venir, ainsi que la réalisation, puis les mises en location respectives des deux bâtiments de Sports 74 à 80 et de Joli-Mont 7 à 11, ont généré un travail considérable pour la direction et le personnel de la SCHG. Nous relevons ici la motivation remarquable de l'ensemble des collaborateurs, qui permet d'envisager le futur de la Société avec une réelle sérénité.

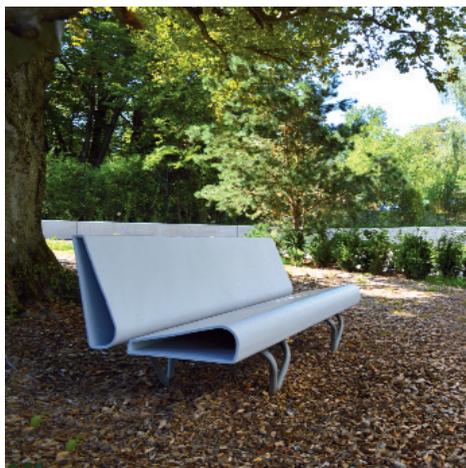
Le Conseil d'administration et le Comité de direction se sont réunis respectivement à cinq et onze reprises durant l'exercice. Le mandat de la Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision a été reconduit, sur décision de l'Assemblée générale.

Messieurs Fritz Aeschbacher et Patrick Uebelhart ont été réélus. Les candidatures au Conseil d'administration de Mesdames Isabelle Pergoud et Claudia Sironi, ainsi que celle de Monsieur Jean-Marc Siegrist, ont été approuvées, portant le nombre des administrateurs de la SCHG pour l'exercice 2014-2015, à 21 membres.

Madame Claudine Davaz a annoncé sa démission au mois de juin. Les Instances se sont jointes aux remerciements et aux applaudissements nourris des associés réunis le 27 octobre 2014, reconnaissants du rôle de relais de Madame Davaz entre les sociétaires et la Coopérative et de son engagement depuis de nombreuses années.



Claudine Davaz



*Banc d'extérieur, André Lasserre - 1970
(Joli-Mont)*

Les anciens se rappelleront de Monsieur Albert Devaud, membre du Comité de direction et du Conseil d'administration de 1976 à 1993. Ce sociétaire-locataire du chemin des Sports est décédé le 2 septembre 2014 à l'âge de 91 ans. C'est un peu du passé de la Coopérative qui s'est envolé avec Monsieur Devaud et nous tenons à rendre un vibrant hommage à sa mémoire.

A signaler les départs à la retraite de Madame Christine Grutter, responsable du Service comptabilité locataires le 28 novembre 2014, à l'aube de ses 40 ans de fidélité à la Coopérative, et de Monsieur Daniel Gutknecht, responsable du Service finances durant 16 ans, le 30 septembre 2014. Qu'ils soient ici chaleureusement remerciés.

De nombreux projets en cours, des réalisations, la gestion du parc croissant de la Société et les mouvements du personnel ont nécessité l'engagement de nouveaux collaborateurs dans les services finances, location et à la conciergerie. Nous leur souhaitons à tous une cordiale bienvenue.

La formation continue du personnel revêt une grande importance pour accroître les compétences de professionnels motivés. Dans cette optique, des cours sont régulièrement proposés aux collaborateurs des différents services.

L'esprit civique et social qui anime notre Institution implique tout naturellement sa collaboration avec différents organismes, l'Office cantonal de l'emploi ou le Cefil, pour n'en citer que deux, afin de pouvoir accueillir des stagiaires désireux de «se frotter» à la réalité d'un métier manuel, tel que celui de concierge, par exemple.



*Immeuble LMI - chemin des Sports 74-80,
Parc G. + L. Hentsch*

ADMINISTRATION

J.-P. Chappuis	Directeur	W. Haet	Collaboratrice Services finances et comptabilité locataires (dès le 1.08.2015)
J. Aubareda	Directeur-adjoint	J. De Carvalho	Assistante Service finances
M. Freire	Responsable Service gérance & administration	C. Peray	Assistante Service location (dès le 1.08.2015)
C. Jornod	Responsable Service finances	C. Piaget	Assistante Service location
C. Progin	Responsable Service communication & instances	B. Rodriguez	Assistante Service technique & travaux
L. Gueddimi	Responsable Service technique & travaux	F. Neuhäusler	Téléphoniste-réceptionniste / Secrétaire Service technique & travaux
B. Burgy	Assistante du Directeur - Projets immobiliers	N. Beckel	Secrétaire polyvalente
G. Nicastro	Responsable Service comptabilité immobilière / contrôle qualité (dès le 15.06.2015)	S. Martins	Secrétaire polyvalente (jusqu'au 31.08.2015)
	Chargée Service comptabilité locataires / sociétariat		

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 (dès le 1.10.2014)
J.-L. Asensio	VX 1 à 7	L. Giaffreda	VX 2 à 6, VX 11 et 13
C. Barraud	VX 12, FR 30 à 52	A. Pires	JT 1-5, 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 Aire
Y. Bongo	TA 25 à 29 (dès le 15.11.2014)	S. Mühlemann	VX 16-18, park ext. + places 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)	D. Schmitt	VX 15 à 21, boxes VX-Parc
F. Correia	BA 3 à 9bis, VD 42 à 46	Z. Soares Correia	ER 4a, 4b, 4c + places couvertes
P. Cuenca	EP 31-33, extérieurs + garages souterrains VX	J. Soares de Oliveira	CM 1-17 + ext. Coop Aire
A. Da Silva Ferreira	SO 13		
M. Dos Santos-Fernandes	JM 7 à 11 (dès le 15.04.2015)		

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 = Vieusseux



1

Photo 1, (de gauche à droite): Direction

J. Aubareda, J.-P. Chappuis, C. Jornod, C. Progin, M. Freire

Photo 2: Administration

W. Haët, B. Burgy, L. Gueddimi, C. Piaget, F. Neuhäusler, N. Beckel, C. Peray, B. Rodriguez, G. Nicastro, J. De Carvalho

Conciergeries, Espaces extérieurs, Service technique:

Photo 3: *D. Schmitt, J. Asensio, C. Maneiro, M. Dos Santos Fernandes, P. Cuenca, Z. Soares-Correia, L.-C. Orihuela, C. Barraud, S. Mühlemann, L. Giaffreda*

Photo 4: *Y. Bongo, S. Baur, A. Da Silva Ferreira, J. Petoud, F. Correia*

Photo 5: *A. Pires, E. + I. Borlido, J. Soares de Oliveira, M. Ferrin, J.-C. Lorenzo*

Sont absent(e)s: R. Hammi, D. Parodi, M. Roel, D. Marti, S. Vuilloud



2



3



4



5



Immeuble Edouard-Rod, 4a, 4b, 4c

BILAN

Au terme de cet exercice, le total du bilan augmente d'environ 33 millions de francs, ce qui constitue un record historique pour notre Coopérative depuis sa création en 1919.

A l'Actif, les immobilisations s'apprécient fortement par la prise en compte des travaux de nos deux chantiers de Joli-Mont (+ 10,7 millions) et Parc G. + L. Hentsch-LMI (+ 11,7 millions), achevés juste avant la fin de cette période comptable. Par ailleurs, le lancement de notre opération de Cité Vieusseux 23-25-27 à la fin 2014 induit d'ores et déjà une activation des prestations de mandataires et entreprises (abattage, élagage, démolition, etc.), alors que le projet VVF constitue un nouveau poste qui regroupe toutes les dépenses effectuées pour la mise sur orbite de «PAPILLON», notamment l'élaboration du Plan localisé de quartier no. 29'950.

Les disponibilités connaissent également un très fort accroissement au gré des rééquilibrages de l'autofinancement pratiqué, parallèlement aux crédits de construction octroyés par nos créanciers hypothécaires.

Enfin, la dernière tranche des travaux de rénovation différés a été amortie comme prévue.

Au Passif, une forte progression des dettes à long terme est logiquement enregistrée, en relation avec les nouveaux ouvrages construits.

La réception de nouvelles décisions de taxation prises par l'Administration fiscale cantonale a entraîné le règlement des bordereaux correspondants ainsi que la résorption proportionnelle de la provision pour impôts.

Quant aux capitaux propres, il sied de mentionner les nouvelles parts sociales remboursables souscrites à hauteur d'environ un demi-million de francs, ainsi que l'attribution à la réserve spéciale décidée lors de la dernière Assemblée générale ordinaire.

Les variations constatées sur les postes créanciers, fournisseurs et passifs transitoires résultent de l'activité déployée dans l'entretien courant, de créances en lien avec les deux gros chantiers pour lesquels les factures finales des entreprises ne nous étaient pas parvenues au moment du bouclage, ainsi que d'ajustements de charges à payer en fin d'exercice.

Enfin, la provision pour grands travaux d'entretien a été alimentée selon le même principe de prudence qui caractérise la politique de notre Société depuis de nombreuses années.

COMPTES D'EXPLOITATION

La mise en exploitation de nos nouveaux bâtiments de Joli-Mont (63 logements) et Parc G. + L. Hentsch-LMI (96 logements + 24 LMI) en cours d'exercice génèrent une hausse compréhensible des charges d'immeubles (intérêts hypothécaires, SIG, conciergerie, téléseaux, etc.) et des loyers des appartements, dépôts et places de parking.

Après les dépenses exceptionnelles de l'exercice précédent (places de jeux, terriers centres de tri), les aménagements extérieurs retrouvent leur niveau des dernières années.

Les frais globaux d'entretien des immeubles et propriétés, de même que ceux engagés dans les appartements, se réduisent de manière significative avec la fin de l'importante campagne de rénovation (lourde) des façades des immeubles de Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6 et 11 à 21.

S'agissant des frais généraux communs, nous relevons que notre Comité a pris la décision de présenter ce poste en trois rubriques distinctes (frais du personnel et Instances, frais de bureau, informatique et communication et frais d'exploitation et d'aménagements extérieurs communs). L'objectif étant d'avoir plus de transparence, permettant ainsi une analyse plus pertinente d'un exercice à l'autre. L'augmentation des coûts, pour le 1er poste, s'explique notamment par l'engagement de personnel supplémentaire et les remplacements dus aux maladies et accidents de collaborateurs.

Quant au 2ème poste, la hausse se justifie essentiellement par la création d'un nouveau site internet, ainsi que la modernisation du serveur.

Enfin, les frais d'exploitation varient d'un exercice à l'autre en fonction de travaux entrepris selon les besoins pour l'entretien des espaces communs.

La bonne santé de notre Coopérative se concrétise par une progression réjouissante de son bénéfice net, qui effleure la barre du million de francs.

L'excédent actif à disposition de notre Assemblée générale ordinaire 2015, incluant le report à nouveau s'établit ainsi:

Total à disposition		CHF	967'176.26
Attribution au Fonds de prévoyance	./.	CHF	15'000.00
Attribution Réserve spéciale	./.	CHF	950'000.00
Report à nouveau		CHF	2'176.26



Vieusseux 11 à 15

BILANS COMPARÉS

Exercices 2014/2015 et 2013/2014

ACTIF	30.04.2015	30.04.2014
ACTIFS CIRCULANTS		
Disponible à court terme:		
Caisse	10'783.95	7'752.65
Compte de chèques postaux	5'475'147.57	1'676'307.07
Comptes bancaires	11'922'877.40	5'418'674.86
Liquidités fond de rénovation CAD	595'630.60	-
Disponible à moyen terme:		
Titres	83'500.00	83'500.00
Débiteurs-locataires	178'872.00	159'944.87
Autres créances	1'457'414.64	1'067'632.87
Parts sociales non libérées	111'650.00	20'900.00
Stocks	45'928.00	44'585.80
Actifs transitoires	1'447'415.86	1'733'037.08
Total actifs circulants	21'329'220.02	10'212'335.20
ACTIFS IMMOBILISES		
Véhicules	7'500.00	12'540.00
Matériel et mobilier	43'001.00	57'380.00
Travaux de rénovation différés	-	1'403'278.90
Immeubles, terrains bâtis	367'113'243.82	343'845'282.03
Total actifs immobilisés	367'163'744.82	345'318'480.93
	388'492'964.84	355'530'816.13
Valeurs d'assurances immeubles	597'601'700.00	541'720'616.00

PASSIF	30.04.2015	30.04.2014
DETTES A COURT TERME		
Fournisseurs	654'954.54	2'459'478.62
Créanciers	2'458'881.06	1'676'001.75
Dépôts de garantie	165'820.99	161'010.99
Passifs transitoires	4'792'498.55	4'940'392.61
Total dettes à court terme	8'072'155.14	9'236'883.97
DETTES A LONG TERME		
Prêts hypothécaires	284'544'634.88	253'656'374.95
Total dettes à long terme	284'544'634.88	253'656'374.95
PROVISIONS ET FONDS D'AMORTISSEMENT		
Provision pour pertes sur débiteurs et litiges	200'000.00	71'000.00
Provision pour impôts	260'000.00	816'850.00
Provision pour grands travaux d'entretien	9'742'537.36	7'703'397.36
Provision fonds de rénovation CAD	791'857.10	595'630.60
Fonds d'amortissement sur immeubles	70'029'500.00	70'029'500.00
Total provisions et fonds d'amortissement	81'023'894.46	79'216'377.96
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	8'501'000.00	8'025'750.00
Parts sociales non remboursables	698'500.00	698'500.00
Réserve légale	1'605'604.10	1'594'022.85
Réserve spéciale	3'080'000.00	2'380'000.00
Compte de pertes et profits:		
Solde reporté	7'906.40	36'787.36
Bénéfice net de l'exercice	959'269.86	686'119.04
Total capitaux propres	14'852'280.36	13'421'179.25
	388'492'964.84	355'530'816.13

COMPTES D'EXPLOITATION COMPARÉS

Exercices 2014/2015 et 2013/2014

CHARGES	2014-2015	2013-2014
Intérêts hypothécaires	6'100'565.90	6'032'030.38
Entretien immeubles et propriétés	2'652'875.87	
Utilisation de la provision	-250'000.00	
SIG	1'206'989.41	1'728'214.33
Assurances	377'600.20	1'060'302.70
Conciergerie	1'532'262.82	472'225.70
Entretien appartements, arcades	2'273'895.56	1'422'715.15
Utilisation de la provision	-20'000.00	
Téléreseaux	2'253'895.56	2'195'855.84
Décomptes chauffages appartements vacants	575'744.95	516'203.10
Aménagements extérieurs	4'838.85	6'634.70
Surveillance parkings	505'621.50	833'663.81
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine, FLPAl et Edouard-Rod)	54'855.00	54'525.50
Honoraires avocats	441'381.25	440'482.40
Frais du personnel et Instances	19'062.00	5'496.95
Frais de bureau, informatique et communication	2'146'253.53	1'970'919.87
Frais d'exploitation et d'aménagements extérieurs communs	803'428.19	740'880.14
Péréquation totale	219'430.68	114'918.30
Répartition sur Cités	478'967.00	
Dépenses diverses et intérêts	-180'000.00	
Attribution à la prov. pour pertes sur débiteurs et litiges	298'967.00	298'967.00
Impôts et attribution à la provision	845'421.86	202'835.69
Attribution à la prov. pour grands travaux d'entretien et CAD	200'000.00	71'000.00
Amortissements mobiliers	493'418.40	328'508.00
Amortissements travaux de rénovation différés	2'458'083.00	2'436'924.95
Bénéfice net de l'exercice	25'514.50	35'619.19
	1'403'278.90	3'113'804.20
	959'269.86	686'119.04
	25'328'759.23	24'768'846.94

PRODUITS	2014-2015	2013-2014
Loyers appartements	20'570'178.30	20'067'491.69
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967.00	298'967.00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	1'937'890.00	1'931'938.80
Loyers boxes et places de parking	2'082'703.30	2'062'871.10
Subventions	33'451.95	61'995.10
Revenus titres et intérêts divers	5'448.41	7'233.99
Recettes diverses	329'120.27	271'349.26
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	71'000.00	
Utilisation de la provision	-	67'000.00
Dissolution de la prov. pour impôts	816'850.00	510'000.00
Utilisation de la prov.pour impôts	-816'850.00	-510'000.00
	25'328'759.23	24'768'846.94

PROJET VIEUSSEUX 23-25-27



Derrière les palissades de chantier...

Avant de débiter formellement les travaux de construction du nouvel immeuble, il a fallu nettoyer le terrain, procéder à l'abattage et à l'élagage de certains arbres, créer un nouveau collecteur eaux claires/eaux usées, en limite du chemin Villars, pour la déviation des canalisations. Ensuite ont démarré les travaux d'implantation d'une paroi moulée de 6 mètres de hauteur, en limite de la façade du bâtiment existant pour renforcer son assise (photo no 2).



Vue aérienne du chantier

Photo no 2

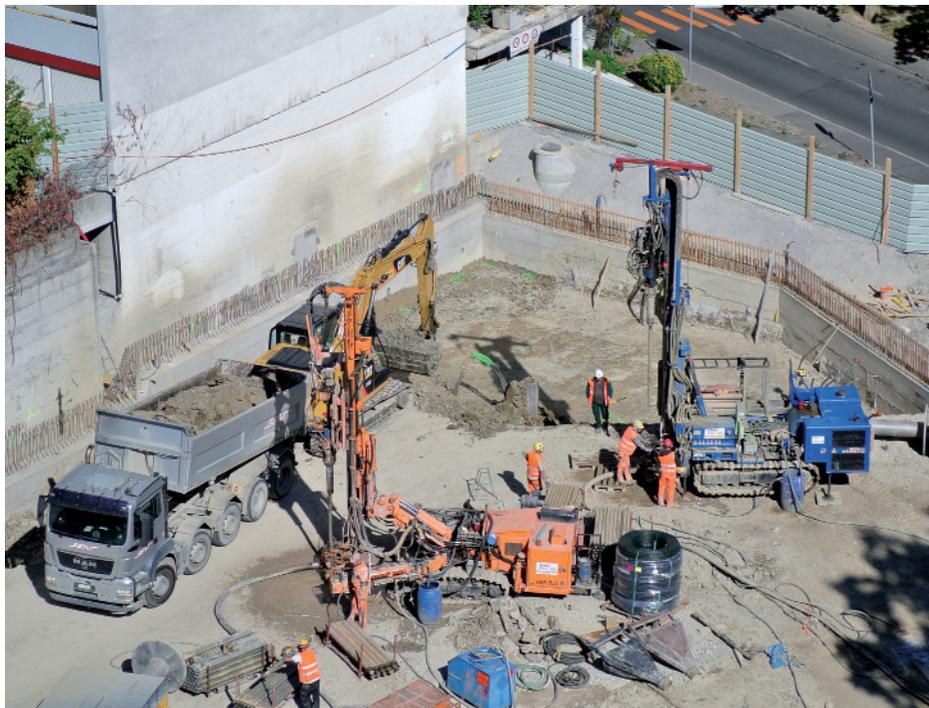


Photo no 3

Sondes géothermiques: quelques explications

Le bâtiment de Vieusseux 23-25-27 sera chauffé par un système de pompe à chaleur raccordé à 16 sondes géothermiques installées sous le futur radier. D'une profondeur moyenne de 300 m, chaque sonde apportera une puissance de chauffage d'environ 12 Kw. Une sonde se compose de 2 boucles en tube plastique placées l'une à côté de l'autre. Pour installer ces sondes, un forage de 15 cm de diamètre est exécuté sur toute la longueur (photos no 3 et 4). Une fois ce forage terminé, la sonde est introduite et descendue au moyen d'un poids. Une fois au fond, un cinquième tube, plus petit, est utilisé pour injecter un mélange de ciment et d'argile. Cette injection par le fond permet, en remontant, de remplir les interstices et de repousser l'air résiduel, afin de garantir un contact parfait entre la sonde et le terrain.

Toutes les sondes sont raccordées entre elles par une chambre qui sera située sous le radier en béton armé.

Cette installation géothermique est calculée pour durer au minimum 50 ans et pour couvrir gratuitement 70 à 80 % de l'ensemble des besoins en chauffage.



Photo no 4



Juan Boada, nouveau membre du
Comité de direction

COMITÉ DE DIRECTION

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

DIRECTION

M.	Chappuis Jean-Pierre	Directeur
M.	Aubareda José	Directeur-adjoint, Responsable Service gérance Et administration

FONDÉS DE POUVOIR

M.	Gutknecht Daniel	Responsable Service finances <i>(jusqu'au 30.09.2014)</i>
M.	Freire Mario	Responsable Service finances <i>(dès le 1.10.2014)</i>
Mme	Jornod Carol	Responsable Service communication Et Instances
M.	Progin Claude	Responsable Service technique Et travaux

MANDATAIRE COMMERCIALE

Mme	Grutter Christine	Chargée comptabilité locataires <i>(jusqu'au 28.11.2014)</i>
-----	-------------------	--

ORGANE DE REVISION

SFER Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision SA

CONSEIL D'ADMINISTRATION (mandat de 3 ans)

Nommés ou réélus en

2012

Commisso Aldo	chemin des Avallons 52, Anières
Crestani Andrée	Cité Vieusseux 18
Degaudenzi Bernard	rue de Veyrier 12, Carouge
Dumonthay Jean-Charles	chemin de l'Esplanade 21, Vernier
Flury Marlyse	Cité Vieusseux 15
Knechtli Albert	Cité Vieusseux 16
Boada Juan	rue de Bandol 9, Onex
Erhardt Jean	rue de La-Tambourine 27, Carouge



Isabelle PERGOUD
Administratrice



Claudia SIRONI
Administratrice

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



Jean-Marc SIEGRIST
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 et 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, c	42	177	4'430.00	LUP/HM					32
19	2015	Sports 74-80 - Parc Hentsch/LMI	96	364	4'348.00	LUP/HM	1 24 LMI	39,2 482	4	112	107
20	2015	Joli-Mont 7-9-11 (dès le 1.05.2015)	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 DE LOGEMENTS

Situation au 30.04.2015	NOMBRE DE PIÈCES	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
Rue Camille-Martin 1 à 17	24			24		56		48	8	8	8	176
Ch. des Sports 2 à 16				32		72		48		16		168
Cité Vieusseux 1 à 7			23	31		38		31		8		131
Cité Vieusseux 2-4			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			7		31		20				69
Prom. Jean-Treina 1 à 14	12			38		71		48		4		173
Rue Camille-Martin 23 à 31	2			4		29		8				43
Av. Ernest-Pictet 31-33				1		13		12				26
Rue de Bandol 3 à 9 bis				3		7		27		9	1	47
Ch. Victor-Duret 42 à 46						9		11		2		22
Ch. Sonnex 13				4		4		15		2		25
Rue de La-Tambourine 25 à 29			2	6		29		3		6		46
Rue Sonnex 30-32	5			3		10		19		9		46
Rue Edouard-Rod 4 a, b, c				7		19		16				42
Ch. des Sports 74-80				40 ¹		36 ²		20 ³				96
Avenue de Joli-Mont 7 à 9*	7			21		21		14				63
TOTAUX	63	51	385	36	675	24	505	8	65	9	1861	

¹= dont 4 appartements 3+1 pièce LMI | ²= dont 16 appartements 4+1 pièce LMI | ³= dont 4 appartements 5+1 pièce LMI | * dès le 1.05.2015



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 profits et pertes ainsi que la gestion pour l'exercice arrêté au 30 avril 2015. Nos travaux ont en particulier comporté la vérification de l'établissement du tableau de répartition des dépenses de chauffage.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, ainsi que la gestion incombent au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application des principes comptables et de présentation des comptes, ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

rue agasse 45
case postale 111
CH-1211 Genève 17

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

Member of 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 25 septembre 2015

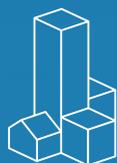
Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Pascal Rivollet
Expert-reviseur agréé
Réviseur responsable

Andrew Arpidone
Expert-reviseur agréé

Annexes : - Comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes)
- Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi de l'excédent d'actif

**RAPPORT DE
L'ORGANE DE
CONTRÔLE**



schg

Société Coopérative
d'Habitation Genève

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