

CONCOURS

Question d'économies et...
d'écologie

Savez-vous que la moitié d'entre vous paie encore son loyer en se rendant à la poste avec un BVR ou son carnet jaune? Savez-vous que le total annuel de ces transactions représente un coût excédant 30'000.- francs à charge de la Coopérative?

Ces frais financiers superflus pourraient être affectés à un projet pour votre quartier, votre immeuble, vos aménagements extérieurs... plutôt que de devoir vous être facturés, non?

Un concours d'idées est ouvert, donnez-nous votre avis!

Envoyez-nous votre suggestion motivée par e-mail ou courrier dactylographié à la Rédaction du journal jusqu'au 29 mai 2016. Les meilleures seront récompensées par un prix sympa, et qui sait votre idée sera peut-être réalisée!

Mais le plus important:

De notre côté, nous poursuivons notre démarche éco solidaire: dès juillet 2016, les locataires de plusieurs objets (appartement, boxes, arcade, etc.) ne recevront plus qu'un seul bulletin de versement groupé.

Vous souhaitez éviter des frais et participer à notre effort pour limiter les dépenses? Effectuez vos paiements au moyen d'un ordre permanent ou par internet. Informez-nous de votre décision par mail ou en appelant la Coopérative (schg@schg.ch ou 022 344 53 40).

Un courrier d'information vous sera adressé dans les très prochains mois pour vous donner toutes les précisions y relatives.

Nos services Location et Comptabilité sont à votre disposition pour tout complément d'information au 022 344 53 40.

**SPLENDIDE!**

Félicitations à Pablo! Il a de quoi être fier, son bonhomme de neige, qui trônait à la Promenade Jean-Treina au mois de janvier dernier, était magnifique!

Un petit cadeau l'attend dans nos bureaux!

Impressum

Editeur: Société Coopérative d'Habitation Genève | Carol Jornod
Cité Vieusseux 1 • 1203 Genève • Tél. 022 344 53 40 • www.schg.ch

Textes: Simon Cattin, Carol Jornod • **Photos fournies:** S. Cattin, B. Rodriguez

Graphisme: D. Lagriffoul • **ISSN:** 1663-1668

En Bref

● Souvenirs

Le no. 31 de Contact faisait la part belle à la mémoire de la Cité Vieusseux et retraçait quelques souvenirs de ses habitants. Nous avons déjà regretté le décès de M. Henri Sollero, le 24 septembre 2014; ce sont aujourd'hui Mme Blanche Merk et M. Marcel Emch qui nous ont quittés. Nous adressons une fois encore nos sincères condoléances aux familles de ces deux sociétaires, figures importantes de l'histoire de la Coopérative.

● Le Personnel

Depuis le 1er janvier 2016, quelques changements sont remarqués dans nos conciergeries. En effet, après un stage de 6 mois, M. Jésus Antonio Rodriguez Cruz a été engagé pour les allées de Cité Vieusseux 2 à 6, et celles de Cité Vieusseux 11 à 13. Nous lui souhaitons la bienvenue.

Le numéro 1 de la Cité Vieusseux résonne du célèbre rire de M. Didier Schmitt, concierge, remplaçant de M. José Asensio qui a pris sa retraite le 31 décembre 2015. Nous nous réjouissons d'entendre les mille et une aventures que José ne manquera pas de nous narrer lors de sa prochaine visite. Un grand merci à lui pour cette collaboration riche et chaleureuse et à bientôt.

Les allées de Cité Vieusseux 15 à 21, quant à elles, sont dorénavant sous la houlette de M. Lorenzo Giaffreda, depuis le 1er janvier 2016.

● A louer: Surfaces/dépôts

Dans les sous-sols de Sports-Essor (Camille-Martin-Jean-Treina). Faites-nous part de votre intérêt par courrier ou par courriel en précisant la surface nécessaire ainsi que la destination de ce local (pas de stockage de produits dangereux, toxiques, inflammables, etc.).



Edito

«La SCHG se donne les moyens de ses ambitions». Quel programme motivant!

Depuis le mois de janvier 2015, un groupe de travail composé de quatre membres du Comité de direction a entamé une réflexion sur ce thème. La décision du Conseil d'Etat d'attribuer au groupe «ENSEMBLE» (qui compte la SCHG parmi ses partenaires), la réalisation d'un complexe de 1500 logements aux Vernets, a convaincu vos Instances, au mois de juillet de l'année dernière, de la nécessité de reconsidérer l'organisation interne et de doter la Coopérative de moyens supplémentaires indispensables à la mise en oeuvre de ses différents défis en cours et à venir.

Un travail conséquent a été accompli, en collaboration permanente avec la direction et avec le soutien du bureau «JFT Consult» qui connaît particulièrement bien notre Société, puisqu'il a participé au choix de ses cadres.

C'est le 15 janvier 2016 que le Comité de direction a approuvé le nouvel organigramme, qui a ensuite été soumis au Conseil d'Administration le 11 février écoulé.

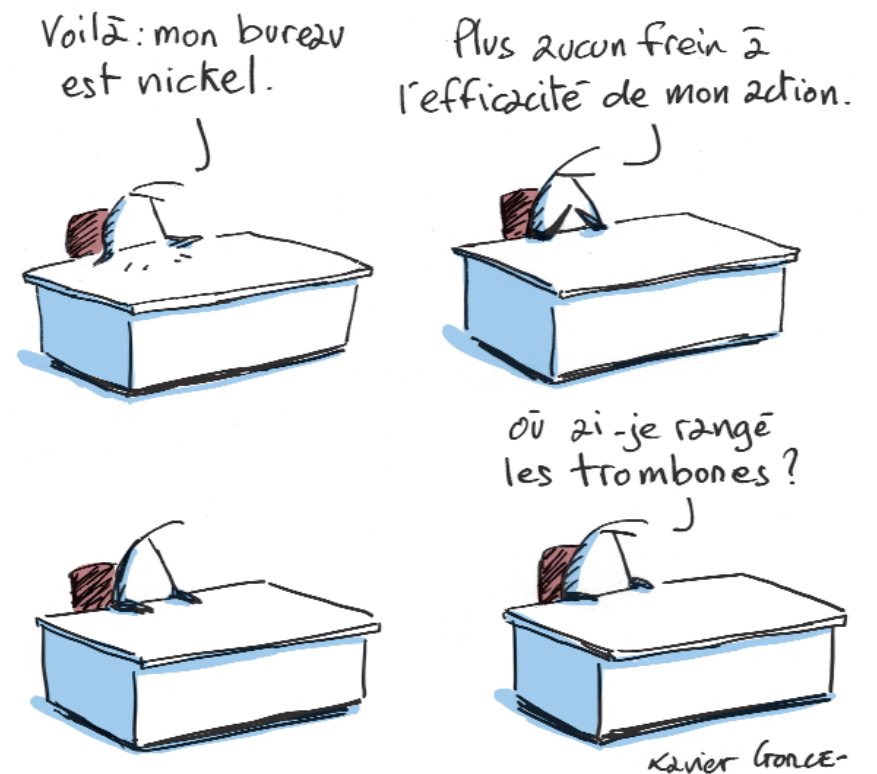
Nous vous le présentons aujourd'hui, chers Sociétaires, en mode «journalistique» par le biais du «Contact».

Je profite de remercier M. Jean-Pierre Chappuis et M. José Aubareda, acteurs majeurs de cette nouvelle structure. Je remercie également mes collègues du Comité de direction qui ont appuyé cette démarche, sans hésitation. Enfin, je félicite l'ensemble des collaborateurs qui a accueilli cette mise en place avec un réel enthousiasme.

Albert KNECHTLI, Président

Contact

NO 34 | Avril 2016

La SCHG se donne
«les moyens de ses ambitions»

La Coopérative devra relever de nombreux défis dans les années à venir. Pour y faire face, elle se renforce et se dote de deux directions, tout en réaffirmant sa volonté de rester proche de ses sociétaires et locataires.

Au cours de la prochaine décennie, la SCHG va construire puis gérer près de 700 nouveaux logements. Deux grands projets vont notamment l'occuper: d'une part, le nouvel aménagement de Vieusseux, avec le remplacement des anciens bâtiments des Cités Villars et Franchises par les nouveaux immeubles «Papillon»; d'autre part, l'investissement dans le quartier de la Praille (Caserne des Vernets), qui est sur les rails. Sans compter la construction de Vieusseux 23, en cours. En 2015 seulement, 170 nouveaux logements et 200 places de parc ont été mis sur le marché.

Ce développement induit bien sûr un gros volume de travail supplémentaire, autant du côté des travaux et de la promotion que du côté de la gérance et de la gestion dans son ensemble. De nouvelles normes fiscales viennent charger encore le bateau.

Deux directions plus focalisées

Les Instances de la Coopérative ont donc décidé d'adapter l'organisation professionnelle en créant une double direction dont chacune aura un périmètre d'activité défini: la promotion immobilière et les grands travaux d'un côté, la gérance de l'autre (voir organigramme ci-dessous). La gérance, qui se trouvait sous la direction générale, devient autonome, ce qui permet à l'«ancienne» direction générale de se focaliser sur les travaux et les projets. Cette simplification hiérarchique s'accompagne d'une nouvelle répartition des services, dont certains seront renforcés. Jean-Pierre Chappuis, responsable de l'ensemble des activités jusqu'ici, s'occupe désormais de la promotion immobilière et du secteur technique/travaux. José Aubareda devient directeur de la partie gérance/administration dont il s'occupait déjà comme directeur-adjoint, tout en reprenant les finances.

Pour les sociétaires-locataires, rien ne change ou presque. Outre cette nouvelle distribution des responsabilités, l'organisation professionnelle de la Coopérative étudie actuellement deux pistes d'extension de ses bureaux de Cité Vieusseux 1. Après analyse des avantages et des inconvénients des variantes, une synthèse sera présentée aux Instances pour décision.

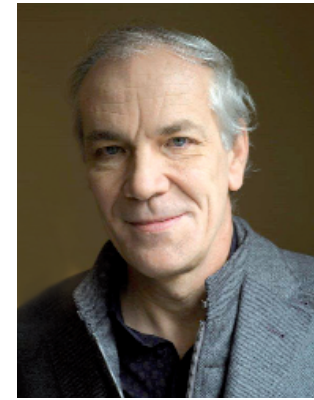
La modification des structures permet au service «promotion» de se concentrer sur les travaux et projets et à la gérance de mieux absorber l'augmentation des tâches

qui va résulter des travaux en cours ou prévus. Les transformations de Villars-Franchises vont occasionner une nouvelle charge de travail. Les locataires des bâtiments à démolir seront, dans la mesure du possible, déplacés pour partie à Vieusseux 23, dès que l'immeuble sera terminé (automne 2017). Dès aujourd'hui, la valse des résiliations, rocadés, prolongations et relocations temporaires va s'accélérer. A cela s'ajoutera la gestion des nouveaux logements mis sur le marché.

Continuité dans le développement

Ce coup d'accélérateur vaut bien un regard dans le rétroviseur. La SCHG compte aujourd'hui 1885 logements et elle est propriétaire de la totalité des terrains qu'elle occupe. Qui se souvient que cet acteur majeur de l'habitat social sur la place de Genève a commencé avec 52 modestes maisonnettes de deux étages dans la Cité-Jardins du chemin des Sports? Et que la Coopérative a vu le jour en 1919 par la volonté jointe du mouvement ouvrier, des tenants de l'urbanisme moderne et de la tradition philanthropique genevoise? Sa vocation n'a pourtant pas changé au fil des ans: offrir des logements de qualité à des loyers modérés grâce à son statut coopératif à but non lucratif. Les premières maisons du chemin des Sports offraient un confort rare pour l'époque: chambre à lessive, salles de bain «complètement installées», et dans toutes les maisons «un service d'eau chaude à bouilloire électrique», relevaient fièrement les administrateurs de l'époque. A la fin des années 40, les quartiers Vieusseux-Villars-Franchises sont érigés. La partie Vieusseux sera reconstruite entre 1968 et 1978. Aujourd'hui c'est au tour des Cités Villars et Franchises de faire la place à de nouvelles constructions. La SCHG n'a cessé d'investir depuis sa création et elle continue. Sa nouvelle organisation reflète ce développement.

Trois questions à...



Jean-Pierre Chappuis, Directeur de la promotion immobilière. Il a assuré la direction générale de la SCHG depuis l'année 2000.

Vous allez vous consacrer désormais à des projets de nouvelles constructions et à des grands travaux. La SCHG se transforme-t-elle en promoteur?

Non, c'est une question de gouvernance. Les changements tiennent compte du développement important du quartier Vieusseux-Villars-Franchises et du projet des Vernets. Le premier sera très gourmand en énergie et en temps, en raison des multiples relogements nécessaires au moment des travaux de démolitions-constructions. C'est donc un allègement pour moi.



José Aubareda, Directeur de la gérance. Entré en 2009 à la SCHG en qualité de responsable gérance & administration, il était directeur-adjoint depuis 2014.

Du point de vue de la gestion et de la gérance, qu'est-ce qui justifie une direction à part entière?

On a tous plus à faire et nous prévoyons une augmentation sensible de travail pour les quinze prochaines années, en raison des travaux liés à la démolition des douze bâtiments Villars-Franchises. Les résiliations, relocations, locations temporaires, sans parler des parkings, demandent chaque fois des contrats spécifiques et occasionneront une réelle augmentation des tâches.

Dans une plus grande structure, peut-on encore garder un lien personnalisé avec les sociétaires?

Nous essayons. Notre charte éthique précise que les

Qu'est-ce qui différencie une coopérative comme la SCHG d'un autre investisseur, en termes de projets de construction?

C'est la finalité: nous avons un spectre de projets plus limité. Nous ne faisons pas de PPE ni d'immeubles administratifs, plutôt du logement économique et social. Quel que soit le quartier, nous devons construire en accord avec nos statuts. En général, nos fonds propres se limitent à 5%, ce qui est très peu. C'est un avantage avec les taux hypothécaires actuels très bas. Nous négocions des taux fixes sur 20 ans et étalés dans le temps, pour répartir le risque. Propriétaires de près de 90% de notre parc sur le plan foncier, nous n'avons pas besoin d'acheter les terrains. De plus, notre statut de coopérative sans but lucratif nous permet de bénéficier de cautions et d'avances sur fonds propres avantageuses.

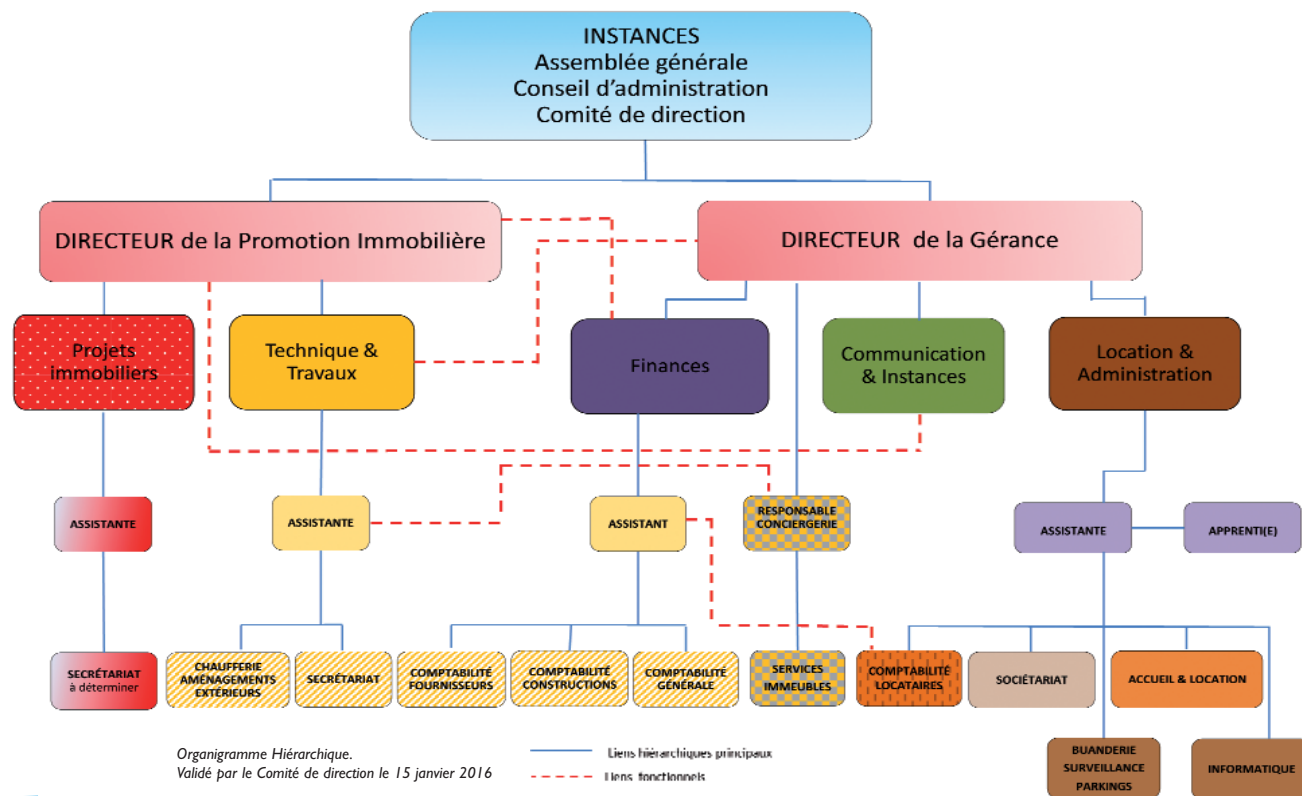
La SCHG veut se donner «les moyens de ses ambitions». Quelles ambitions?

Nos statuts visent un rôle assez large en matière de logement social à Genève. Comme la situation est préoccupante, que nous avons les moyens financiers et les compétences, nous pouvons, en investissant, retourner à l'Etat, la Ville et à la Banque cantonale la confiance dont elles ont fait preuve à notre égard dans le passé.

sociétaires sont au centre de nos préoccupations. On peut dire sans être prétentieux que nos relations sont davantage privilégiées que dans une gérance commerciale. Ceux qui sont là depuis longtemps le savent. Parfois, c'est la troisième génération de sociétaires-locataires qui vit ici.

Une augmentation de logements, cela entraîne une organisation différente, ou la même en plus grand?

Nous devons nous adapter. Par exemple, notre logiciel de gestion était sous-utilisé, nous avions un fonctionnement «artisanal», avec tous les bienfaits que cela comporte, cela dit. Nous passons à une phase «d'industrialisation», avec engagement de personnel. De plus en plus de documents sont générés par le programme. Auparavant, le contentieux était réglé par téléphone, et ça fonctionnait. Aujourd'hui, nous le faisons par informatique, tout comme les baux, qui étaient jusque là rédigés «à la main». Dans une régie, il y a un service spécifique qui s'occupe de la mise en valeur. A la SCHG, lors de la mise sur le marché de nouveaux logements, cette charge de travail supplémentaire ponctuelle est absorbée par les collaboratrices et collaborateurs en place.



Organigramme Hiérarchique. Validé par le Comité de direction le 15 janvier 2016