

RAPPORT DE GESTION ANNUEL

Exercice 2013-2014

Présenté à l'Assemblée générale du 27 octobre 2014



schg

Société Coopérative
d'Habitation Genève

SOMMAIRE

- 3 Billet du Président
- 4 Rapport administratif
- 18 L'équipe de la SCHG
- 20 Rapport financier
- 22 Bilans comparés
- 24 Comptes d'exploitation comparés
- 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

*Photo couverture:
Chantier du bâtiment LMI
chemin des Sports 70-80
(façade longitudinale côté Parc)*

Notre ancien Président, Charles BURKLIN, fondateur avec Camille MARTIN de la SCHG en 1919, déclarait à la séance d'ouverture du Conseil Municipal de la Ville de Genève en juin 1951, je cite:

«Un autre problème également important qui doit préoccuper les autorités municipales est celui de l'habitat. Il y a actuellement impossibilité de se loger pour certaines catégories de nos concitoyens, je pense surtout aux familles nombreuses et aux «économiquement faibles». Ici aussi, le canton, avec l'appui des autorités municipales, devra prendre des mesures appropriées pour permettre à des familles qui ont des revenus modestes et qui, pour des motifs divers, sont obligées de quitter leur logement, de trouver un logis correspondant à leurs moyens et possibilités d'existence.»

Il y a 63 ans, notre Société, dans le cadre des aides fédérales à la construction, achevait de bâtir les Cités Franchises et Villars et mettait à la disposition de la population genevoise 263 appartements à loyers modérés.

Puissent nos Autorités cantonales et municipales s'inspirer de cette réflexion et de cet ouvrage réalisé en quatre ans, afin d'accélérer les procédures actuelles qui sont, malheureusement, génératrices de retards importants dans le domaine de la construction de logements sociaux et pérennes. C'est le vœu des Instances de la SCHG.

Une 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 appliquent les décisions des Instances, soient remerciés également pour leur engagement.



*Monsieur Albert Knechtli,
Président de la SCHG*

Albert Knechtli

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

PERSPECTIVES

Active dans un domaine où la demande est largement supérieure à l'offre, la SCHG reste insensible aux aléas conjoncturels, contrairement à tant d'autres secteurs d'activités.

Pourtant, malgré sa détermination et les moyens adéquats qui sont engagés, notre Coopérative souffre de la lenteur des Administrations cantonale et communale dans l'instruction de ses dossiers.

Si nous devrions tout de même parvenir à présenter à notre Assemblée générale ordinaire d'octobre 2014 le projet de PLQ (plan localisé de quartier), Vieusseux-Villars-Franchises (PAPILLON), probablement mis à l'enquête publique peu auparavant, de sérieux doutes planent sur l'ouverture du chantier de notre futur bâtiment de Vieusseux 23.

En effet, le retard subi dans la délivrance de l'autorisation définitive de construire pourrait engendrer un report des travaux de terrassement, en raison d'un créneau météorologique défavorable, et subséquemment de l'opération-tiroirs nécessaire à la restructuration du quartier.

Fort heureusement, l'exercice qui s'annonce verra la SCHG mettre en location près de 160 nouveaux appartements + 24 surfaces LMI au printemps 2015 sur les sites du Parc Hentsch et avenue de Joli-Mont.

Sur notre immeuble de Cité Vieusseux 12, un investissement significatif va en principe être consenti dans la réfection lourde de l'enveloppe extérieure, par le renforcement de l'isolation thermique et la pose de panneaux composites.

Outre la campagne de modernisation de nos sous-stations de chauffage, qui commencera par celles de Cité Vieusseux 1 et 7, un important réseau d'éclairage va être mis au standard ECO 21 (remplacement des luminaires dans les halls et paliers d'étage, dans les sous-sols des immeubles et les circulations, soit accès aux caves et aux boxes notamment).

Enfin, les voies de circulation et d'accès aux places de parking extérieures, situées à proximité des bâtiments chemin des Sports 2 à 16 et rue Camille-Martin 1 à 17, verront leur revêtement bitumineux partiellement affaissé, être remplacé par un nouvel enrobé.



*Chantier Joli-Mont
(mise en place d'un élément
de façade préfabriqué)*



Bâtiment Cité Vieusseux 16-18

ENTRETIEN ET DÉVELOPPEMENT DE NOTRE PARC IMMOBILIER

Au cours de cet exercice, nos deux importants chantiers de LMI-Parc Hentsch et Joli-Mont ont progressé, grâce à une efficace direction des travaux, selon leurs plannings respectifs, ce qui laisse augurer une livraison des appartements au cours du premier trimestre 2015, comme prévu.

Côté rénovation lourde, la campagne de rafraîchissement complet de l'enveloppe extérieure des immeubles Honegger à Vieusseux, excédant CHF 5'400'000.- en tout, a continué par l'exécution des travaux sur le bloc Cité Vieusseux 11 à 21, qui se termineront en automne 2014.

Dans le bâtiment de Cité Vieusseux 12, contigu à l'EMS de la FLPAI, le hall d'entrée et les paliers d'étage ont été entièrement rénovés (remplacement des revêtements de sol en plastique par du carrelage en grès, réfection des peintures murales et des portes, pose de nouveaux luminaires économiques, respectant les normes ECO 21, notamment).

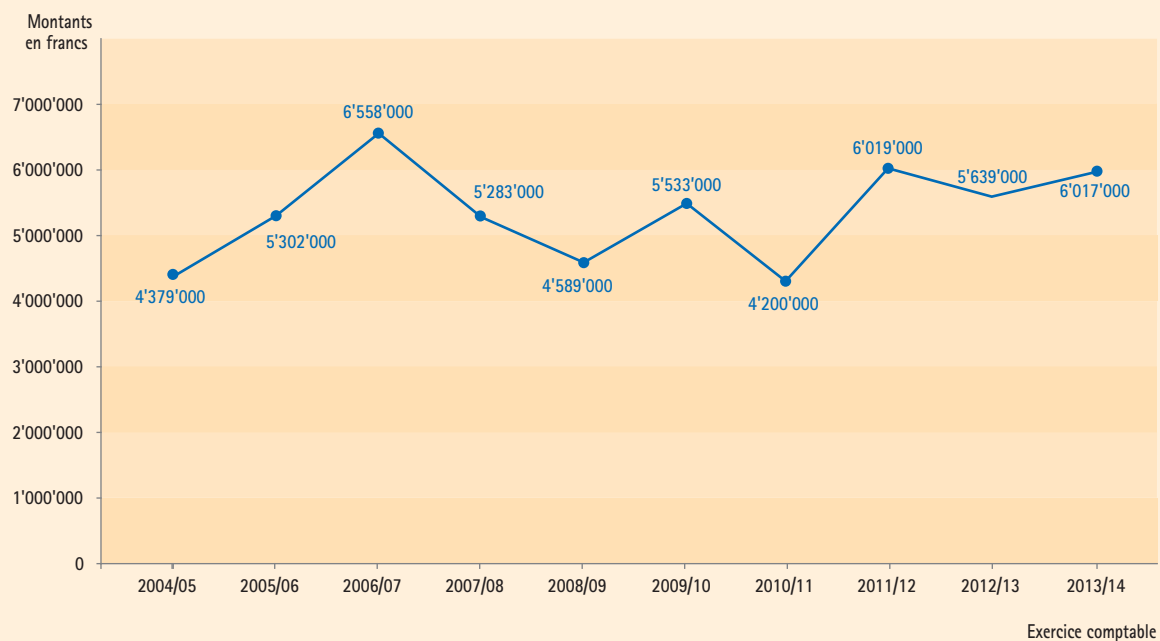
Dans la Tour, la modernisation intégrale de l'ascenseur de Cité Vieusseux 16 impair a été menée à bien en limitant au maximum les nuisances pour les usagers. L'investissement engagé se poursuit sur l'ascenseur de Cité Vieusseux 18 impair, qui dessert également les 2 sous-sols jusqu'au 13ème étage.

A la Promenade Jean-Treina, deux places de jeux ont été démontées car elles ne répondaient plus tout à fait aux exigences de sécurité actuelles. La SCHG a décidé de repenser la configuration de ces deux lieux très fréquentés, en y apposant notamment un nouveau sol souple en résine ainsi que des jeux de nouvelle génération destinés à nos bambins de 3 à 10 ans.

Enfin, près du magasin Coop de l'avenue d'Aïre, le centre de récupération et de tri des déchets a été agrandi pour permettre d'accueillir les sacs d'ordures ménagères, le compost, les papiers/cartons et les encombrants.

Si cette initiative a nécessité la suppression de 3 places de parking en zone bleue, elle aura surtout permis de condamner les locaux containers situés au rez des bâtiments chemin des Sports 2 à 16 et rue Camille-Martin 1 à 17, et donc les nuisances sonores et olfactives, ainsi que les risques d'incendie. En outre, la lignée de containers entreposés sur le pignon de rue Camille-Martin 17 a également disparu, rendant cette zone plus esthétique et conviviale.

Evolution des travaux d'entretien dans les immeubles et les appartements (charges d'exploitation, sommes arrondies)



Lors de certains exercices, des travaux à plus-value ont pu être activés au bilan, et n'apparaissent donc pas dans les chiffres susmentionnés.

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	



Chemin de Sports 1 à 11 (plates-bandes à l'entrée des maisonnettes)

LOCATION ET CONTENTIEUX

En termes de pénurie de logements, les années se suivent et se ressemblent.

Comme en 2013, le Conseil d'Etat a décrété pour 2014, par de récents arrêtés, que la pénurie de logements à Genève sévissait dans toutes les catégories de logements. Pour mémoire, rappelons que l'on considère qu'il y a pénurie, lorsque le taux de vacance par catégorie de logements est inférieur à 2 %! Ajoutez à cela la modicité des loyers pratiqués par la Coopérative et vous comprendrez son attractivité.

Rien d'étonnant dès lors, que le nombre d'inscriptions pour obtenir un logement à la SCHG ait à nouveau explosé. Plus de 800 personnes ou familles espèrent obtenir un appartement dans notre parc immobilier. Et ce ne sont pas les 81 résiliations qui nous ont été signifiées durant cet exercice qui nous permettront de résorber cette importante demande, puisque seuls 43 objets ont été loués à des nouveaux sociétaires, 16 ont servi à des échanges, 12 ont été attribués à des parents ou à des enfants de sociétaires et 10 étaient en cours de réfection.

Généralement, le taux de rotation oscille entre 4 et 5 % par période de 12 mois et le type de logements qui a subi le plus fort taux de rotation est le 4 pièces.

Conformément à ce que nous annonçons dans notre précédent rapport de gestion, les maisonnettes contiguës du chemin des Sports, une fois rénovées et agrandies, ont été louées entre le 15 juillet et le 15 août 2013. Deux anciens locataires ont réintégré le logis qu'ils occupaient avant les travaux. Trois autres maisonnettes ont été attribuées à des parents ou enfants de sociétaires, tandis que la dernière a accueilli un nouvel associé et sa famille.

L'ensemble de ces activités a été suivi et traité avec assiduité par notre assistante du Service location, efficacement secondée par notre collaboratrice polyvalente.

Nonobstant les audiences de conciliation ordonnées par le tribunal et les nombreux échanges entre avocats, la procédure engagée par un sociétaire-locataire, visant à annuler les statuts adoptés lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 28 mars 2011, est toujours pendante devant le Tribunal de Première Instance.

Les positions des parties étant antinomiques et inconciliables, la justice devra finalement trancher dans ce volumineux dossier. Espérons qu'elle suivra la volonté avérée de notre Assemblée générale, qui, à deux reprises et à une très large majorité, s'est exprimée en faveur des nouveaux statuts.

Tout porte à croire que ce jugement sera rendu encore cette année!

Au chapitre des litiges qui opposent la Coopérative à certains sociétaires, la sous-location, non-consentie par le bailleur, occupe une part significative. Il est vrai qu'avec les loyers modiques qu'elle pratique, notre Société est une proie facile pour ceux qui sont animés de cette intention. Cela en raison de deux motifs essentiels, soit pour faire bénéficier un proche ou un parent des conditions favorables de son bail, soit par pur esprit de lucre.

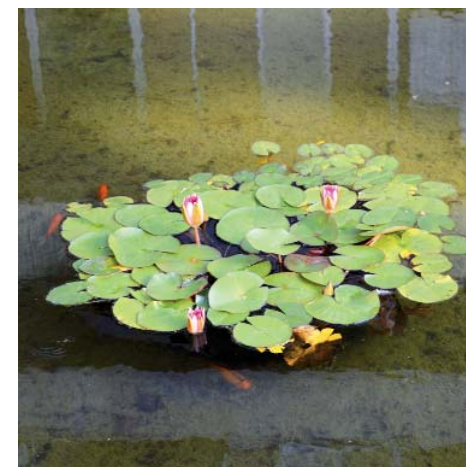
L'organisation professionnelle, secondée par nos concierges, déploie une importante activité pour lutter contre ce fléau. Si la majorité des cas se résolvent par une restitution de la chose louée dans le cadre d'un arrangement, il arrive que des dossiers soient portés devant la justice.

Sur préavis du Comité de direction, le Conseil d'administration a exclu trois sociétaires-locataires, dont deux ont recouru contre cette décision auprès de l'Assemblée générale. Ces dossiers sont actuellement en cours de traitement. Il serait envisageable que ces associés soient réintégrés, dans la mesure où un accord satisfaisant interviendrait avant la tenue de l'Assemblée générale ordinaire, en octobre prochain.

Sur un état locatif de plus de CHF 24 millions, les arriérés de loyers au 30 avril 2014 s'élèvent à CHF 111'757.85, ce qui représente un peu moins de 0,5 % de l'ensemble des loyers perçus par la Coopérative. Si ce montant est sensiblement supérieur à celui de l'exercice antérieur, il convient de relever la qualité du travail réalisé par notre chargée de la comptabilité locataires. Le nombre de poursuites engagées durant ces douze mois est identique au précédent, soit 7, dont 4 ont été soldées.

Depuis quelque temps déjà, la Société fait face à un autre sujet de préoccupation. En effet, lors du décès d'un sociétaire-locataire avec répudiation de la succession, les délais de liquidation se sont considérablement allongés et engendrent des pertes de loyer. Malgré nos interventions auprès de la Justice de Paix dans un premier temps, et de l'Office des Faillites par la suite, force est de constater la difficulté que nous rencontrons à récupérer ces logements, dans un laps de temps raisonnable, durant lequel soulignons-le, le loyer n'est plus payé.

Concluons cependant sur une note positive, puisque les débiteurs des parts sociales souscrites ont diminué de moitié, passant de 30 à 15, alors que le montant des parts sociales à libérer a été quant à lui divisé par trois et s'élève à CHF 20'900.-. Ce résultat est le fruit de la minutie avec laquelle notre assistante du Service finances traite ces cas.



Vie aquatique dans le bassin de Sonnex



Marché alimentaire de Vieusseux

VIE DANS LES CITÉS

Si l'on ne peut contester les nombreux avantages offerts par les logements des coopératives d'habitation, il semble tout de même que l'esprit coopératif, qui a prévalu à la création et au développement de ce type de sociétés, n'obtienne pas le même succès.

Certains sociétaires-locataires ne semblent avoir que des droits et plus d'obligations, si ce n'est celle de payer son loyer. Lors d'actions ponctuelles visant à faire respecter les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, la Coopérative se heurte à des refus incompréhensibles. Il est évident que ces interventions n'ont pour but que de maintenir les immeubles en bon état et essayer, autant que faire se peut, de leur conserver un bon aspect. Malheureusement, d'aucuns s'obstinent à faire passer leur confort personnel avant l'intérêt collectif. Pour preuve et à titre exemplatif, une énergie totalement disproportionnée a dû être déployée pour faire en sorte que les balcons soient utilisés conformément aux règles en vigueur et que les façades de nos immeubles ne ressemblent pas à certaines banlieues genevoises où règnent le désordre, l'incivilité et le mal-être.

Soucieux d'offrir les meilleures conditions de vie aux habitants, le groupe «Mieux Vivre dans nos Cités», sous la férule de Monsieur Jean Erhardt, a œuvré au cours de ses réunions trimestrielles afin de trouver des solutions aux problèmes récurrents rencontrés dans nos grands ensembles. De source officielle, il semble que l'on assiste, selon les indicateurs utilisés par les polices cantonales et municipales, à une diminution des plaintes et des actes répréhensibles.

Dans le cadre des actions entreprises par la Coopérative en faveur des jeunes, notons la location, début septembre à la Ville de Genève (représentée par le Département de la Cohésion Sociale, Service de la Jeunesse), d'un local à Camille-Martin, qui a été affecté à un projet musical. Il semble important que les jeunes gens des cités et des quartiers puissent disposer de lieux de rencontre pour se réunir et développer des projets communs.

Dans le même registre, le terrain de basket sis au pied de Vieusseux 16-18 a également été mis à disposition par la Coopérative, cette fois-ci gracieusement, à la Ville de Genève, qui l'a aménagé en terrain de football en le recouvrant d'un revêtement synthétique dans le cadre de ses mini-chantiers. Relevons que cette initiative a rencontré un très vif succès, quand bien même quelques ajustements relatifs à des nuisances dues à des mauvais comportements ont dû être réalisés, à tel point que cette installation, qui à l'origine devait être temporaire, s'est pérennisée.

En revanche, au chapitre des mauvaises nouvelles, les grillades du jeudi soir qui se sont déroulées durant les mois de juillet et août 2013 grâce à Madame Martine Baba, en charge de leur organisation, et qui comme les années précédentes se sont révélées

être des moments de convivialité très appréciés par les habitants de la Cité Vieusseux, ne seront pas renouvelées en 2014. En effet, faute de relève, elle ne sera plus en mesure de maintenir cette activité, en raison d'une surcharge de travail. Qu'elle soit ici remerciée pour toutes ces années d'engagement au service de la collectivité.

Pour conclure, notre gratitude va également à toutes les personnes qui participent par leur engagement bénévole à rendre la vie dans nos Cités plus agréable.

DÉCOMPTE DE CHAUFFAGE

Le fait est suffisamment important pour être relevé: les bâtiments alimentés par le chauffage à distance ont trouvé leur équilibre économique, de sorte que leurs locataires n'auront, contrairement aux saisons précédentes, pas de solde à payer.

Relativisons ce résultat, car il est partiellement dû à un hiver moins froid que le précédent, mais curieusement avec des écarts de températures importants sur des périodes courtes, ce qui nuit à un fonctionnement rationnel des chaufferies.

Cette bonne nouvelle ne s'applique bien entendu qu'aux sociétaires-locataires qui avaient accepté, sur notre recommandation, l'augmentation de leurs acomptes de charges.

Pour les immeubles bénéficiant du label MINERGIE-P®, les consommations d'énergie, sans prendre en considération la consommation électrique des ménages, sont conformes aux attentes. Cela conforte les Instances de la Coopérative à respecter les standards de Haute Performance Energétique (HPE) pour les nouvelles constructions ou lors de rénovations lourdes, notamment sur les enveloppes des bâtiments.



Tournoi de street-foot en septembre 2013



Séance de travail

SITE INTERNET

C'est en septembre 2013 que le Conseil d'administration décide de la refonte totale de son site internet pour renforcer son image et offrir une communication cohérente, moderne et efficace.

Suite à l'étude de 3 offres issues de sociétés de communication genevoises, c'est finalement l'agence blossom, dirigée par Laurence De Cecco, qui a remporté le mandat avec un projet novateur et dynamique.

Un cahier des charges exigeant a été élaboré grâce à l'étroite collaboration entre blossom et le groupe de travail constitué de Monsieur Albert Knechtli, Président et de Madame Carol Jornod, responsable du Service communication & instances de la SCHG. Rappelons comme une évidence la nécessité d'intégrer les administrateurs, les collaborateurs, parmi de nombreux autres intervenants, qui par leurs connaissances de l'histoire de la Société et/ou par leurs compétences professionnelles notamment, enrichiront ce projet au fur et à mesure de son développement.

La première des trois étapes prévues jusqu'à la finalisation du site, a été réalisée à ce jour et permet déjà de constater à quel point ce projet était important afin d'offrir à nos interlocuteurs, sociétaires, locataires, partenaires et d'une façon générale aux personnes intéressées, la possibilité de trouver aisément et rapidement une foule d'informations utiles.

QUI SOMMES-NOUS ?

NOTRE RÔLE /
PHILOSOPHIE

REPRÉSENTANTS

LES STATUTS

PROJET
VIEUSSEUX
23

LA SCHG ENTEND PROMOUVOIR
LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU
PÉRIMÈTRE VIEUSSEUX-VILLARS
-FRANCHISES ET Y RÉALISER AU
MOINS 550 NOUVEAUX
LOGEMENTS

EN SAVOIR 

Page d'accueil du site
internet de la SCHG



DÉCOUVREZ NOS
PROJETS



DÉCOUVREZ NOS
IMMEUBLES

À PROPOS

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua.

Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat.

EN SAVOIR 

NEWS

 DE NEWS

Rapport de gestion 2012-2013

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua.

Rapport de gestion 2012-2013

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua.

Rapport de gestion 2012-2013

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua.



Madame Madeleine Menoud

INSTANCES ET PERSONNEL

Le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises sur l'exercice 2013-2014. Hormis ses tâches statutaires que sont l'examen des comptes, l'approbation du budget, la nomination des membres du Comité de direction et de la Commission d'attribution des logements, le Conseil a apporté sa contribution et pris les décisions qui lui incombent, notamment lors de l'examen de différents dossiers de sociétaires qui lui ont été soumis et l'adoption de la procédure concernant les recours contre exclusion, comme demandé par l'Assemblée générale en octobre 2012.

Le Président a pris congé de Madame Madeleine Menoud, membre démissionnaire du Conseil d'administration, après de nombreuses années d'une riche collaboration. La Société Coopérative d'Habitation Genève lui adresse ses chaleureux remerciements.

Le Conseil d'administration compte actuellement 19 membres et peut en accueillir de nouveaux, en conformité avec ses statuts qui fixent, dans l'article 37 al. 1, un maximum de 24 administrateurs. Le Vice-président, Monsieur Théodore Mahler, ainsi que Madame Claudine Davaz et Messieurs Dominique Barlatey, Jean-Pascal Emery, Roland Fankhauser, Henri Gander, Patrick Riser et André Vez, membres, ont été réélus à l'unanimité, lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2013.

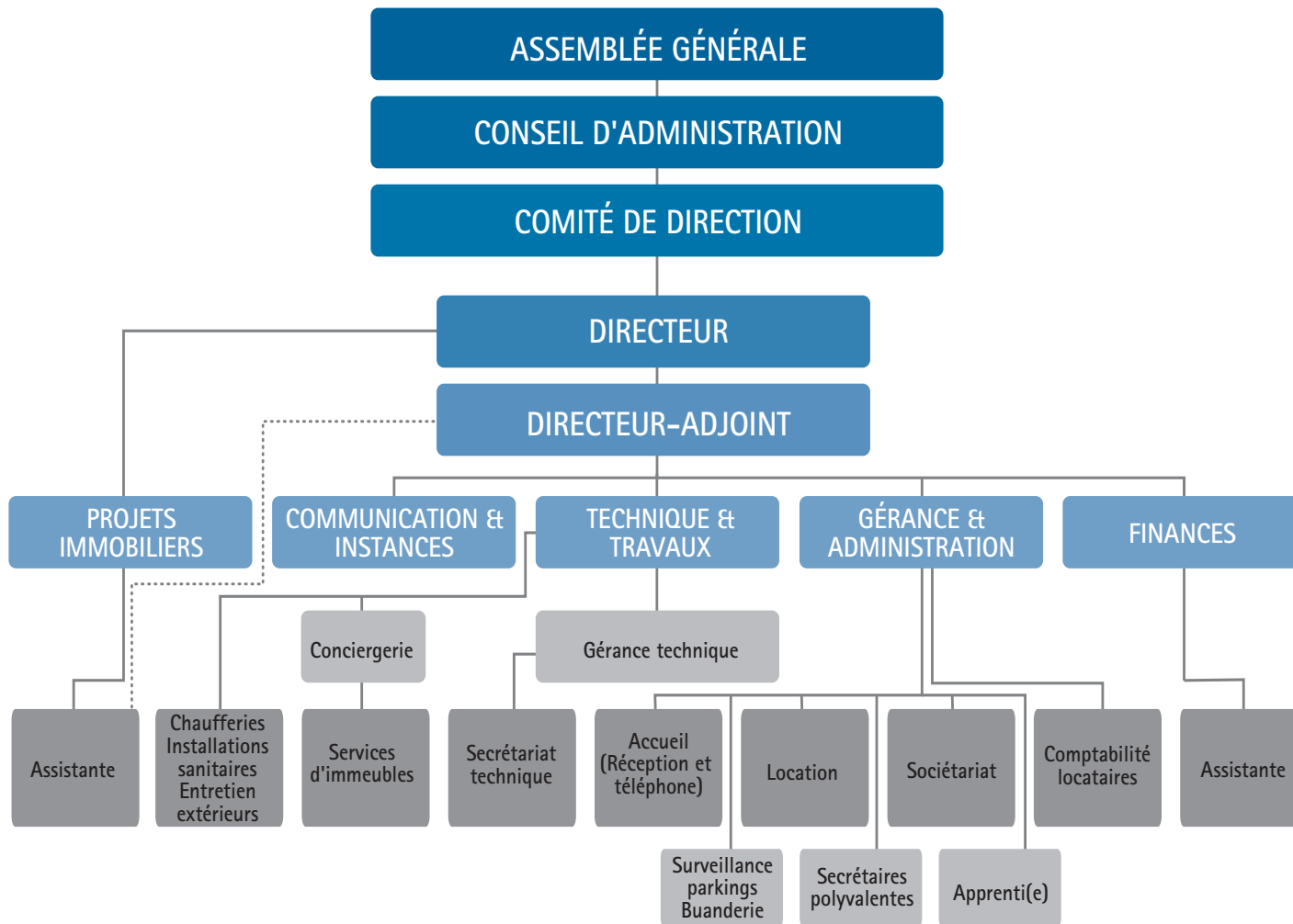
Les 6 membres du Comité de direction se sont réunis à 11 reprises durant l'exercice.

La Société Fiduciaire d'Expertises et de Revision SA (SFER) a été réélue à l'unanimité pour l'exercice 2013-2014 comme Organe de contrôle.

Monsieur Mario Freire a rejoint l'équipe le 2 janvier 2014, en qualité de futur responsable du Service finances, poste qu'il occupera pleinement dès le départ à la retraite de Monsieur Daniel Gutknecht, le 1er octobre 2014, après 15 ans d'une fructueuse collaboration. Nous nous réjouissons également de l'entrée en fonction le 2 janvier 2014 de Madame Louisa Gueddimi, en qualité d'assistante du Directeur en relation avec les Projets immobiliers. Monsieur Ciprien Maneiro a été nommé responsable de la conciergerie, avec un cahier des charges adapté à la croissance de la Coopérative et du nombre de concierges.

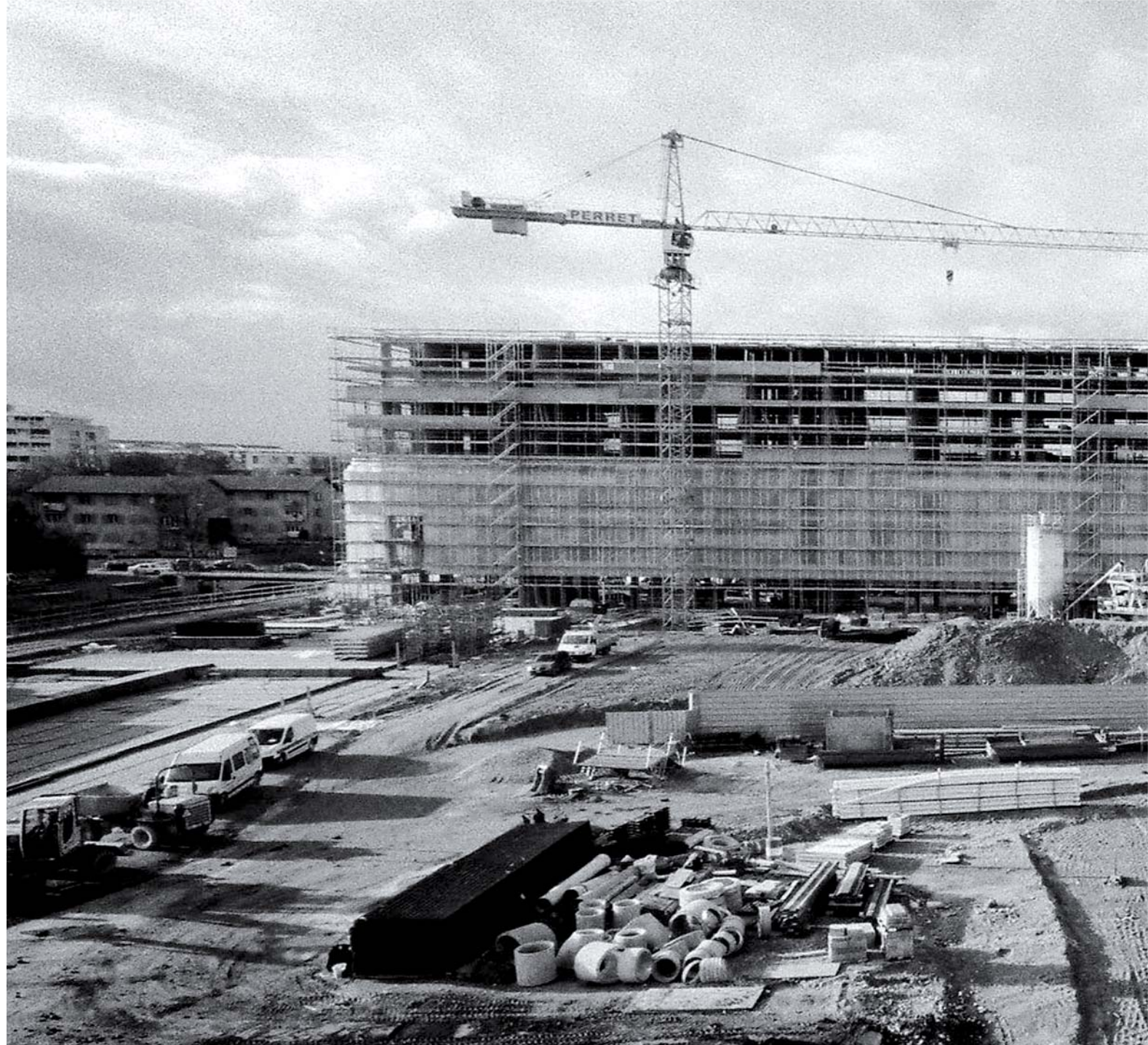
Le Conseil d'administration et le Comité de direction expriment leur gratitude à l'ensemble des collaborateurs de la SCHG pour leur engagement au service notamment du bien-être des sociétaires.

A l'aube de l'impression de ce Rapport de gestion, nous apprenons le décès de Monsieur Denis Vincent, concierge de l'immeuble, rue de la Tambourine 25 à 29, survenu le 22 août 2014. M. Vincent était très apprécié de tous. Il laissera l'empreinte d'un homme chaleureux, enthousiaste et éminemment sympathique.



Organigramme hiérarchique de la SCHG

— Liens principaux
 Liens fonctionnels





*Chantiers du bâtiment
LMI et du Parc G. + L. Hentsch*

ADMINISTRATION

J.-P. Chappuis	Directeur	C. Grutter	Co-chargée Service comptabilité locataires
J. Aubareda	Directeur-adjoint	G. Nicastro	Chargée Service comptabilité locataires / sociétariat
D. Gutknecht	Responsable Service gérance & administration	C. Piaget	Assistante Service location
M. Freire	Responsable Service finances <i>(jusqu'au 30.09.2014)</i>	B. Rodriguez	Assistante Service technique & travaux
C. Jornod	Responsable Service finances <i>(dès le 1.10.2014)</i>	J. De Carvalho	Assistante Service finances <i>(dès le 20.08.2014)</i>
C. Progin	Responsable Service communication & instances	C. Desgraz	Téléphoniste-réceptionniste / Secrétaire Service technique & travaux <i>(jusqu'au 31.10.2014)</i>
	Responsable Service technique & travaux	F. Neuhäusler	Téléphoniste-réceptionniste / Secrétaire Service technique & travaux <i>(dès le 1.09.2014)</i>
		N. Beckel	Secrétaire polyvalente
		S. Martins	Secrétaire polyvalente

SERVICE TECHNIQUE

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

CONCIERGES

C. Maneiro-Rama	Responsable Service conciergerie	J.-C. Lorenzo	SP 2 à 16
J. Ascensio	VX 1 à 7	S. Mühlemann	VX 16-18, park ext. + places de jeux + terrain basket
C. Barraud	VX 12, FR 30 à 52	L.-C. Orihuela	VS 2 à 60
S. Baur	SO 30-32	J.-P. Schaufelberger	JT 6 à 14, extérieurs Sports-Essor
F. Correia	BA 3 à 9bis, VD 42 à 46	D. Schmitt	VX 15 à 21, souterrains VX-Parc
P. Cuenca	EP 31-33, extérieurs + garages souterrains VX	Z. Soares Correia	ER 4a, 4b, 4c + places couvertes
A. Da Silva Ferreira	SO 13	J. Soares de Oliveira	CM 1 à 17 + garages + terrain basket + extérieurs
L. Giaffreda	VX 2 à 6, VX 11 et 13	D. Vincent †	TA 25 à 29
M. Jelassi	JT 1 à 5, CM 23 à 31, extérieurs Coop Aire		

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



Administration

Colonne 1: J.-P. Chappuis, J. Aubareda

Colonne 2: D. Gutknecht, C. Progin

Colonne 3: M. Freire, C. Jornod

Colonne 4: L. Gueddimi, C. Grutter, C. Desgraz,
B. Rodriguez, F. Neuhäusler

Colonne 5: C. Piaget, G. Nicastro,
J. De Carvalho, S. Martins



Service technique

Colonne 6: M. Parodi, R. Hammi,
M. Roel, D. Marti, J. Petoud, S. Vulliod



Concierges

Colonne 7: D. Vincent †, J.-C. Lorenzo

Colonne 8: C. Maneiro, P. Cuenca, M. Jelassi,
A. Da Silva Ferreira, D. Schmitt, S. Baur

Colonne 9: J. Ascensio, Z. Soares Correia,
F. Correia, S. Mühlemann, J. Soares De Oliveira,
L. Giaffreda

Colonne 10: C. Barraud, L.-C. Orihuela,
J.-P. Schaufelberger





Bâtiment rue Edouard-Rod 4 a, b, c

BILAN

Il ressort de la clôture de l'exercice une augmentation conséquente du total du bilan, de l'ordre de 14,5 millions de francs.

A l'Actif, les comptes de trésorerie retrouvent un niveau quasi-habituel, de même que le poste Autres créances.

En effet, un hiver moins rigoureux a permis d'équilibrer les charges effectives de chauffage/eau chaude et les provisions versées, d'où un solde insignifiant dû par les locataires.

Les débiteurs-locataires retrouvent un niveau comparable aux exercices 2010 et 2011, car la saison de chauffage de l'exercice précédent avait engendré d'importants compléments, dus au prix de l'énergie et à la rigueur de l'hiver.

Les parts sociales non libérées se réduisent logiquement, dans la mesure où aucun nouvel objet n'a été mis en exploitation en cours d'exercice, ainsi que les stocks, puisque la connexion au chauffage à distance (CàD) conduit inexorablement à vider le contenu de mazout restant dans les citernes.

Enfin, l'activation des travaux exécutés durant 12 mois et selon un rythme soutenu sur nos chantiers LMI-Parc Hentsch et avenue de Joli-Mont, induit une forte hausse des Immeubles, terrains bâtis.

Au Passif, les deux projets susvisés entraînent également une appréciation significative des postes Fournisseurs et Passifs transitoires, qui regroupent les prestations facturées par les entreprises de construction.

Par ailleurs, le poste Créanciers s'accroît essentiellement en raison de factures reçues (relatives à la construction de l'immeuble LMI-Parc-Hentsch) mais qui n'ont pu être honorées avant la date du bouclage, tout comme les fournisseurs au niveau des grands travaux d'entretien.

Quant aux Passifs transitoires, la forte augmentation concerne également nos deux gros chantiers en cours (LMI-Parc-Hentsch et Joli-Mont), pour lesquels nous avons comptabilisé des prestations en cours d'exercice, sans disposer de pièces comptables validées par la direction des travaux.

Les Dettes à long terme enregistrent de leur côté la consolidation de nouveaux prêts hypothécaires (dont un solde sur l'immeuble Edouard-Rod 4 a, b, c) et l'augmentation de certains crédits de construction.

La Réserve spéciale, à nouveau dotée lors de la dernière assemblée générale ordinaire, contribue au renforcement nécessaire de nos Fonds propres.

COMPTES D'EXPLOITATION

Les Charges et Produits évoluent de manière stable, même s'il faut relever la prise en compte, pour la première fois, d'un exercice complet pour Edouard-Rod 4 a, b, c, ce qui engendre notamment une élévation des loyers des appartements et parkings.

La décision de réaliser la réfection des longues façades de l'immeuble Cité Vieusseux 11 à 21 en deux étapes implique une réduction sensible du coût d'entretien des Immeubles et propriétés, alors qu'à l'inverse, la forte rotation d'anciens locataires d'appartements a provoqué des dépenses supplémentaires.

Le poste Aménagements extérieurs est clairement impacté par les investissements consentis lors de l'agrandissement du centre de tri des déchets à l'avenue d'Aïre et l'implantation de nouveaux jeux pour les enfants à Sports-Essor.

En outre, le poste Amortissement travaux de rénovation différés tient compte du cumul de charges relatives aux maisonnettes des chemins des Sports/de l'Essor.

Pour conclure, la répartition de l'excédent actif incluant une légère augmentation du bénéfice net, qui sera proposée à notre assemblée générale ordinaire d'octobre 2014, se présentera ainsi:

Total à disposition		CHF	722'906.40
Attribution au Fonds de prévoyance	./.	CHF	15'000.00
Attribution Réserve spéciale	./.	CHF	700'000.00
Report à nouveau		CHF	7'906.40



Immeuble Joli-Mont

BILANS COMPARÉS

Exercices 2013/2014 et 2012/2013

ACTIF	30.04.2014	30.04.2013
ACTIFS CIRCULANTS		
Disponible à court terme:		
Caisse	7'752.65	4'772.55
Compte de chèques postaux	1'676'307.07	1'944'954.03
Comptes bancaires	5'418'674.86	11'307'990.98
Disponible à moyen terme:		
Titres	83'500.00	83'500.00
Débiteurs-locataires	15'9944.87	529'684.08
Autres créances	1'067'632.87	944'507.50
Parts sociales non libérées	20'900.00	63'432.95
Stocks	44'585.80	89'468.90
Actifs transitoires	1'733'037.08	1'798'141.69
Total actifs circulants	10'212'335.20	16'766'452.68
ACTIFS IMMOBILISES		
Véhicules	12'540.00	8'300.00
Matériel et mobilier	57'380.00	53'770.00
Travaux de rénovation différés	1'403'278.90	3'061'051.50
Immeubles, terrains bâtis	343'845'282.03	321'232'076.48
Total actifs immobilisés	345'318'480.93	324'355'197.98
	355'530'816.13	341'121'650.66
Valeur d'assurances des immeubles:	541'720'616.00	523'369'500.00

PASSIF	30.04.2014	30.04.2013
DETTES A COURT TERME		
Fournisseurs	2'459'478.62	1'922'470.62
Créanciers	1'676'001.75	1'023'250.79
Dépôts de garantie	161'010.99	156'760.99
Passifs transitoires	4'940'392.61	3'021'373.74
Total dettes à court terme	9'236'883.97	6'123'856.14
DETTES A LONG TERME		
Prêts hypothécaires	253'656'374.95	243'879'068.45
Total dettes à long terme	253'656'374.95	243'879'068.45
PROVISIONS ET FONDS D'AMORTISSEMENT		
Provision pour pertes sur débiteurs	71'000.00	67'000.00
Provision pour impôts	816'850.00	510'000.00
Provision pour grands travaux d'entretien	7'703'397.36	7'501'487.36
Provision fonds de rénovation du chauffage à distance	595'630.60	397'418.10
Fonds d'amortissement sur immeubles	70'029'500.00	70'029'500.00
Total provisions et fonds d'amortissement	79'216'377.96	78'505'405.46
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	8'025'750.00	7'900'750.00
Parts sociales non remboursables	698'500.00	698'500.00
Réserve légale	1'594'022.85	1'582'283.25
Réserve spéciale	2'380'000.00	1'780'000.00
Compte de pertes et profits:		
Solde reporté	36'787.36	10'596.33
Bénéfice net de l'exercice	686'119.04	641'191.03
Total capitaux propres	13'421'179.25	12'613'320.61
	355'530'816.13	341'121'650.66

COMPTES
D'EXPLOITATION
COMPARÉS

Exercices 2013/2014 et 2012/2013

CHARGES	2013-2014	2012-2013
Intérêts hypothécaires	6'032'030.38	5'890'051.97
Entretien immeubles et propriétés	3'596'304.33	
Utilisation de la provision	-1'868'090.00	2'765'438.20
SIG	1'060'302.70	1'133'199.10
Assurances	472'225.70	455'780.15
Conciergerie	1'422'715.15	1'412'028.67
Entretien appartements, arcades	2'420'855.84	
utilisation de la provision	-225'000.00	1'552'065.20
Téléreseaux	516'203.10	501'073.45
Décompte chauffage appartements vacants	6'634.70	7'633.55
Aménagements extérieurs	833'663.81	470'563.63
Surveillance parkings	54'525.50	56'475.80
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine, FLPAl et Edouard-Rod)	440'482.40	369'651.40
Honoraires avocats	5'496.95	34'256.40
Frais généraux communs	2'585'381.54	2'311'980.18
Péréquation totale	478'967.00	
répartition sur Cités	-180'000.00	298'967.00
Dépenses et intérêts divers	444'172.46	786'602.72
Attribution à la prov. pour pertes sur débiteurs	71'000.00	67'000.00
Impôts et attribution à la provision	328'508.00	251'660.00
Attribution à la prov. pour grands travaux d'entretien	2'436'924.95	2'503'373.45
Amortissements mobiliers	35'619.19	35'796.80
Amortissement travaux de renovation différés	3'113'804.20	2'628'460.45
Bénéfice net de l'exercice	686'119.04	641'191.03
	24'768'846.94	24'173'249.15

PRODUITS	2013-2014	2012-2013
Loyers appartements	20'067'491.69	19'467'195.20
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967.00	298'967.00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	1'931'938.80	1'925'812.55
Loyers boxes et places de parking	2'062'871.10	2'018'156.00
Subventions	61'995.10	80'168.90
Revenus titres et intérêts divers	7'233.99	6'166.96
Recettes diverses	271'349.26	289'157.54
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	67'000.00	
Utilisation de la provision	-	87'625.00
Dissolution de la prov. pour impôts	510'000.00	280'000.00
Utilisation de la prov. pour impôts	-510'000.00	-280'000.00
	24'768'846.94	24'173'249.15

ORGANES DE LA SCHG

COMITÉ DE DIRECTION

M.	Knechtli Albert	Président
M.	Mahler Théodore	Vice-président
M.	Aeschbacher Fritz	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 & 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 & instances
M.	Progin Claude	Responsable Service technique & travaux

MANDATAIRE COMMERCIALE

Mme	Grutter Christine	Co-chargée comptabilité locataires
-----	-------------------	------------------------------------

ORGANE DE CONTRÔLE

SFER Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision SA

CONSEIL D'ADMINISTRATION (mandat de 3 ans)

Nommés ou réélus en

2011

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

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
Fleury Marlyse	Cité Vieusseux 15
Knechtli Albert	Cité Vieusseux 16
Boada Juan	rue de Bandol 9, Onex
Erhardt Jean	rue de La-Tambourine 27, Carouge

2013

Barlatey Dominique	rue Camille-Martin 17
Davaz Claudine	Cité Franchises 50
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

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 (Association des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises): 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)	Secteur libre/subventionné	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	(sans subv.) HLM	2	204	2	15	30
10	1992	Sports/Essor	68	265	4'000.00	(sans subv.) 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	(y.c.subv.) HM	1	132	1	42	28
13	1999	Bandol 3 à 9bis	47	233	3'925.00	(y.c.subv.) HM					47
14	2001	Victor-Duret 42 à 46	22	103	4'280.00	(y.c.subv.) HM					27
15	2004	Sonnex 13	25	115	4'815.00	(y.c.subv.) HM	4	505	4	109	33
16	2006	La-Tambourine 25 à 29	46	190	4'400.00	(y.c.subv.) HM					52
17	2010	Sonnex 30-32	46	208	4'470.00	(y.c.subv.) HM					46
18	2012	Edouard-Rod 4 a, b, c	42	177	4'430.00	(y.c.subv.) HM					32
Total actuel en exploitation			1702	6889	2'930.00		58	9612	135	4737	1661



TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

Situation au 30.04.2014	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				
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
TOTAUX	56	51	364	36	612	24	477	8	65	9	1702	



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 2014. 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 | CH-1211 Genève 17 | T. +41 22 736 36 33
case postale 111 | sfer@fidusfer.ch | T. +41 22 786 11 31

CH ASSOCIATION DE FIDUCIAIRES
Membre



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 30 septembre 2014

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Pascal Rivillet
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Philippe Fasel
Expert-réviseur 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



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