

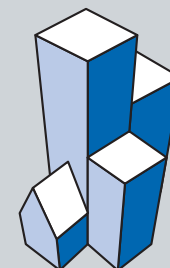
RAPPORT DE GESTION ANNUEL

Exercice 2009-2010

Présenté à l'Assemblée générale du 19 octobre 2010

90ème Anniversaire

1919 - 2009



schg

**Société Coopérative
d'Habitation Genève**

SOMMAIRE

3	Billet du Président
4	Rapport administratif
14	L'équipe de la SCHG
16	Rapport financier
20	Bilans comparés
22	Comptes d'exploitation comparés
24	Organes de la SCHG
26	Projet de construction
28	Immeubles de la SCHG
30	Répartition des logements
31	Rapport de l'Organe de contrôle

En rédigeant ce billet, je suis partagé entre COLERE et SATISFACTION, particulièrement en ce qui concerne la réalisation du chemin de l'Essor, petite «folie du 90ème anniversaire» de notre société et belle réussite de rénovation.

SATISFACTION d'abord, puisque la première étape de ce projet est aujourd'hui terminée. Tout cela a fière allure, même la couleur des façades est identique à celle de 1922 (Commission des monuments, de la nature et des sites oblige). Le planning des travaux a été respecté et les locataires anciens et nouveaux, malgré les inévitables travaux de finitions, ont tous emménagé à satisfaction.

Les mesures que la SCHG a mises en place pour réussir cette opération (notamment la mise à disposition d'appartements et de maisons à proximité, aux loyers actuels des maisonnettes) se sont révélées très efficaces, et la majorité de nos sociétaires ont joué le jeu.

COLERE ensuite, car pour quelques locataires de mauvaise foi il a été nécessaire de se présenter devant les tribunaux pour régler certains différends, qui tenaient plus de l'égoïsme personnel que de l'esprit coopératif que l'on pouvait attendre après les efforts et le dispositif mis en place par la SCHG pour que cette opération se fasse dans les meilleures conditions.

Espérons que pour la réalisation de la deuxième étape le bon sens et les valeurs défendues par la SCHG l'emporteront sur les considérations par trop personnelles.

Les travaux qui vont occuper vos Instances ces prochaines années, et dont nous parlerons abondamment lors de nos prochaines Assemblées générales, sont en relation avec la restructuration des cités Villars et Franchises qui affichent des signes de fatigue évidents après plus de soixante ans de bons et loyaux services.

Je ne voudrais pas terminer ce billet sans remercier notre Directeur et l'ensemble du personnel pour leur motivation et leur engagement. Ma gratitude va également à mes collègues du Comité de direction et du Conseil d'administration qui apportent un soutien efficace au travail présidentiel.



*Monsieur Albert Knechtli,
Président de la SCHG*

PERSPECTIVES

L'entretien du patrimoine immobilier de la SCHG est un souci constant de nos Instances, qui se concrétisera lors du prochain exercice par d'importants investissements:

- Vitrages isolants – remplacement des vitrages simples de toutes les arcades de Vieusseux 9 et des éléments fixes des rez-de-chaussée à Vieusseux 1-7 et Vieusseux 2-6;
- Halls d'entrées et cages d'escaliers – pose de nouveaux revêtements de sols, réfection des peintures, remplacement des luminaires et des habillages de cabines d'ascenseur à Vieusseux 2-6;
- Fermeture des accès et sécurité – changement de toutes les portes d'entrées principales ainsi que des boîtes aux lettres, sécurisation des accès par un système de badges à Vieusseux 11-21;
- Chauffage et ventilation – rénovation des sous-stations de Vieusseux et de la chaufferie de Camille-Martin (sur 2 exercices) ainsi que diverses adaptations de la chaufferie du chemin des Sports.

Nonobstant ces efforts substantiels, le plus grand défi pour notre Coopérative consistera en la mutation radicale de notre centrale thermique de Vieusseux. En effet, après de fructueuses négociations avec SIG, notre société a signé un contrat visant à l'abandon du mazout comme combustible au profit du gaz naturel, dès l'automne 2010. Puis notre centrale sera raccordée au réseau du chauffage à distance (CAD), dont la réalisation est en cours entre Onex et les Franchises, via le Lignon.

Quant à nos projets immobiliers, après la mise en location de Sonnex 30-32 en automne 2010, l'ouverture du chantier de notre opération d'Edouard-Rod devrait immédiatement suivre.

Par ailleurs, dès la fin de la 1ère étape (été 2010) de rénovation-agrandissement de nos maisonnettes (8) du chemin de l'Essor, notre Coopérative procédera à l'exécution des travaux de la 2ème étape, qui portera sur les 10 maisons-jumelles restantes de la Cité-jardins d'Aire.

Suite au dépôt de notre demande préalable d'autorisation de construire pour Vieusseux 23, l'instruction devrait se poursuivre au cours de l'exercice, malgré le lancement tardif d'une étude d'image directrice dans le secteur par la Ville de Genève.

Pourtant, l'intérêt général de ce projet de 74 logements saute aux yeux et devrait faire l'unanimité: il permettrait de terminer le bâtiment borgne de Vieusseux 21, ceci sans abattre un seul arbre ni démolir quoi que ce soit, et sans modifier les voiries existantes.



*Chantier Sonnex 30-32:
état d'une dalle avant bétonnage*

Quant à l'avenue de Joli-Mont, l'autorisation définitive de construire relative à la demande déposée cet été devrait être délivrée au courant du printemps 2011.

Enfin, après l'entrée en force de toutes les autorisations préalables dans le périmètre du parc G+L Hentsch, une nouvelle équipe de promotion a été mise en place.

La SCHG sera étroitement associée aux démarches relatives aux demandes définitives mais ne pourra formellement s'engager dans l'opération qu'après avoir reçu des garanties fermes sur le prix du terrain et avoir obtenu le feu vert du Conseil d'Administration sur le projet définitif.

ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Conformément aux engagements prévus, des mesures sécuritaires liées à la fermeture des accès aux bâtiments de Vieusseux 2 à 6 ont été prises:

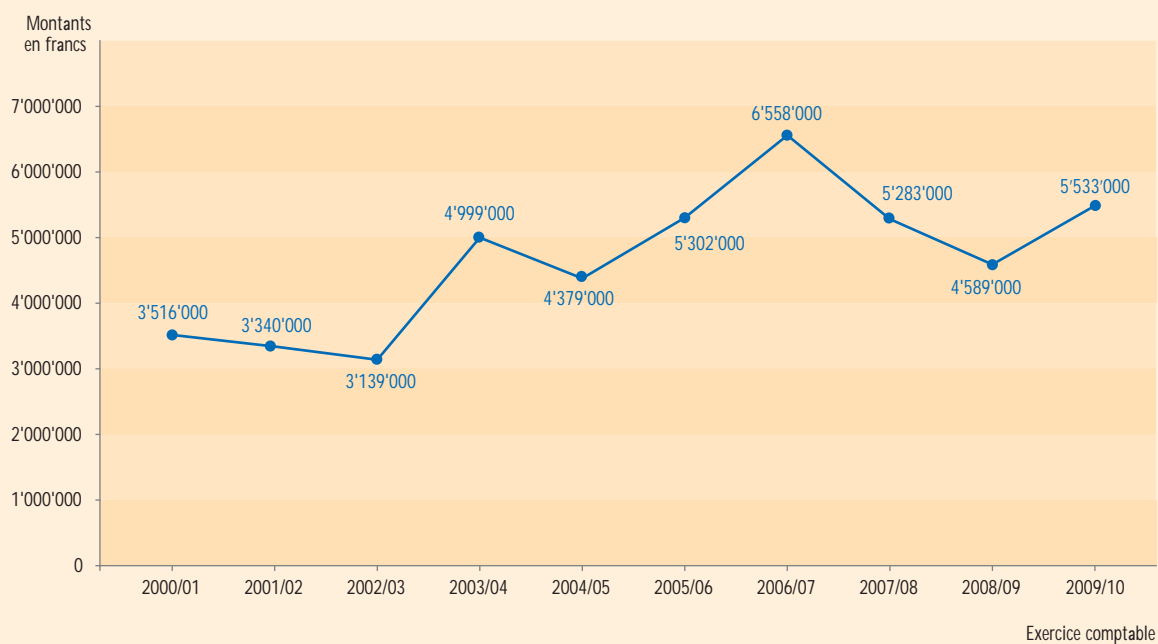
- pose de nouvelles menuiseries en aluminium avec verre isolant, accompagnée du remplacement de toutes les boîtes à lettres, désormais disposées à l'extérieur
- contrôle d'accès principal effectué au moyen de badges, alors que les portes secondaires ont aussi été équipées d'un cylindre électronique

Il en a été de même à la promenade Jean-Treina (Sports-Essor), où par ailleurs, certains ascenseurs ont également été équipés d'un cylindre.

En outre, les rampes d'accès aux parkings souterrains de Sports 2 à 16 et Camille-Martin 1 à 17 ont été pourvues de portes automatisées, régulant ainsi les entrées de véhicules, au moyen d'un système à badges.

Dans notre immeuble de Vieusseux 11 à 21, d'importants investissements ont été consentis au fond des loggias des 157 appartements. Sur la largeur totale du séjour et de la cuisine, la dépose des anciens éléments a précédé la pose de nouvelles menuiseries extérieures en bois, munies de verres isolants.

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

2001/02	76
2002/03	65
2003/04	80
2004/05	78
2005/06	75
2006/07	117
2007/08	90
2008/09	84
2009/10	66

Au rez-de-chaussée de Vieusseux 1, la buanderie collective a connu une rénovation complète (nouvelles vitrines en verre isolant sur les trois côtés, changement de la porte d'entrée et des revêtements de sol, réfection de la peinture, etc.)

Si les travaux prévus dans les arcades commerciales de Vieusseux 9 ont finalement été reportés à l'exercice 2010-2011, d'autres ont par contre été réalisés par anticipation.

En effet, les quatre allées de Vieusseux 1 à 7 ont bénéficié d'un rafraîchissement radical: réfection des halls et cages d'escaliers par la pose de carrelage sur les paliers et marbre à l'entrée, le remplacement de tous les luminaires (agrés ECO 21, car économes en énergie) et des habillages des cabines d'ascenseurs, restauration des parois murales et application de nouvelles peintures.

LOCATION ET CONTENTIEUX

La crise du logement s'est aggravée pendant l'exercice écoulé, puisque seulement 69 logements, tous types confondus, se sont libérés, ce qui représente un taux de rotation de 4,28 % de notre parc immobilier (à titre comparatif, celui-ci était de 5,5 % pour 2008-2009 et de 5,6 % pour l'exercice 2007-2008).

En corollaire à ces valeurs, nous remarquons aussi que le nombre de nouveaux coopérateurs a baissé significativement, passant respectivement de 57 à 47 personnes pour les deux exercices antérieurs, puis à 29 personnes pour ce dernier exercice. Les échanges d'appartements entre sociétaires ont également fléchi et totalisent 20 cas. Seule la location à des enfants ou à des parents de sociétaires est en hausse, passant de 12 à 17 appartements.

Contrairement aux années précédentes, la répartition de ces locations par type d'appartement est plus homogène, allant du 2 pièces au 5 pièces.

Comme il fallait s'y attendre, le nombre de demandes de logements n'a cessé de croître, atteignant même, en cours d'exercice, un pic de 600 candidatures. À l'instar d'autres institutions privées ou publiques, il faut s'interroger sur l'opportunité de ne plus prendre de nouvelles inscriptions, notamment pour éviter bon nombre d'insatisfactions et de déceptions.



Vues du chantier Sonnex 30-32



Il convient de souligner que nos places de stationnement (places de parc extérieures intérieures et boxes) sont pratiquement toutes louées et ceci grâce au concours efficace de l'assistante du service location.

Après d'après négociations avec certains locataires des maisonnettes du chemin de l'Essor dont les baux ont été résiliés, des solutions ont pu être trouvées et la première étape du chantier de rénovation, réhabilitation et agrandissement de ses bâtiments a pu débuter. Malgré les mauvaises conditions météorologiques du printemps la planification de ce projet a pu être respectée.

Les jugements tant attendus, consécutifs aux procédures en contestation de la hausse de loyer du 1er juillet 2007 ont été finalement rendus le 5 octobre 2009. Après des années de procédure, le tribunal a conclu que l'augmentation de loyer motivée par les prestations à plus-value réalisées par la bailleuse est entièrement compensée par la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire, de sorte qu'elle a été déboutée de ses conclusions en validation de hausse de loyer. Ni la demanderesse, ni les défenseurs n'ont fait appel.

Contre toute attente, seules 9 réquisitions de poursuites ont été notifiées durant l'exercice 2009-2010 et 3 baux à loyer ont été résiliés pour défaut de paiement. Dans 2 cas, un arrangement a pu être conclu et les procédures ont été momentanément suspendues.

Le Conseil d'administration, par une décision du 6 juin 2010, a prononcé l'exclusion d'une sociétaire-locataire, conformément aux dispositions statutaires. Cette dernière a formé recours auprès de l'Assemblée générale du 19 octobre 2010.

Il est également intéressant de relever qu'en dépit de la mauvaise conjoncture, le montant des loyers en retard a baissé de plus de 30 % par rapport à l'exercice 2008-2009 pour se situer à CHF 97'632,90. Ce résultat démontre également, pour partie en tout cas, l'excellent suivi des dossiers par notre responsable comptabilité locataires.

S'agissant de la gestion des parts sociales, signalons que pour la deuxième année consécutive le nombre de débiteurs a diminué, passant de 23 à 15, tandis que le montant des parts sociales dues a été ramené à CHF 32'595,40 au 30 avril 2010. Ce résultat est le fruit du travail assidu de l'assistante du service comptabilité.

VIE DANS LES CITÉS

Chacun le sait, les Instances de la Coopérative sont très soucieuses du bien-être des sociétaires-locataires et du climat qui règne dans nos cités. La vocation du groupe «Mieux vivre dans nos cités», présidé par M. Théodore Mahler, administrateur et membre du Comité de direction est précisément de veiller à anticiper ou à régler des problèmes, notamment d'insécurité, et de proposer des animations dans nos Cités.

Depuis de nombreuses années, il collabore régulièrement avec la gendarmerie cantonale, les agents de la police municipale, les services sociaux de la ville de Genève (délégation à la jeunesse de la ville de Genève et unité d'action communautaire), des associations actives dans nos quartiers et une société de surveillance. Ce groupe de travail se réunit à intervalles réguliers et permet de coordonner efficacement certaines actions.

Par exemple, pour remédier à des doléances justifiées portant sur la présence de personnes indésirables dans les immeubles et les garages de certaines cités, la Coopérative a procédé à la fermeture des garages de la Cité Vieusseux au début du mois de juin 2009, ainsi que des accès immeubles du périmètre Sports-Essor en mars 2010 et finalement aux bâtiments Vieusseux 2 à 6. Parallèlement, les services sociaux ont procédé à un travail d'information et de prévention, notamment auprès des jeunes. De même, la société de surveillance est intervenue auprès de fauteurs de désordres pour les sensibiliser aux nuisances qu'ils engendrent. Rappelons cependant que le pouvoir des agents privés est extrêmement limité et que seule la police cantonale ou municipale est autorisée à exercer des actes d'autorité, tels que prise d'identité, verbalisation et interpellation.

Il n'en demeure pas moins que ces actions menées en commun semblent avoir porté leurs fruits puisque, tant la gendarmerie cantonale que les agents de la police municipale, relèvent que le nombre de réquisitions pour des troubles de l'ordre public est en régression.

Dans notre précédent rapport, nous avons déjà salué le succès des grillades du jeudi soir qui se tiennent durant les mois de juillet et août à la Cité Vieusseux et la Coopérative, en accord avec ses Instances, a décidé de pérenniser cette animation en installant un barbecue fixe avec l'infrastructure nécessaire, pour le mettre à disposition des sociétaires-locataires, sous certaines conditions. Cette opération sera très certainement reproduite dans d'autres cités.



Promenade Jean-Treina



Les joies du 90ème

«Ciné Cité» remporte toujours un grand succès, particulièrement auprès des adolescents, toujours plus nombreux. Dès lors, tout porte à croire que cette manifestation sera reconduite l'été prochain.

Un grand remerciement au Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises pour l'organisation de divers évènements tout au long de cet exercice.

LES 90 ANS DE LA COOPÉRATIVE

Le 27 juin 1919, une assemblée constitutive se réunissait à la Salle centrale à Genève, pour consacrer la fondation de la Société Coopérative d'Habitation de Genève. La SCHG était née!

Une manifestation s'est déroulée sur 3 jours pour fêter l'anniversaire de cette nonagénaire toujours en pleine forme! Un DVD retraçant l'histoire de la Société a été spécialement élaboré pour l'occasion. Richement documenté et ponctué d'anecdotes de sociétaires habitant encore dans les immeubles de leur jeunesse, voire de leur enfance, un exemplaire de ce DVD a été offert à chaque locataire présent, accompagné de deux bouteilles de vin genevois.

Les festivités ont connu un vif succès et une grande partie des quelques 1600 sociétaires-locataires ont été de la partie.

INSTANCES ET PERSONNEL

Le Conseil d'administration a appris avec tristesse le décès en février 2010 de Monsieur Pierre Marguet. Les Instances de la SCHG expriment un dernier adieu à ce fidèle ami et collègue, membre de son Conseil d'administration de 1974 à 1998, qui était également sociétaire et locataire d'un appartement de la Cité Vieusseux.

Le Comité de direction se compose de 6 membres, conformément aux statuts qui prévoient que 5 à 7 membres doivent le constituer. Il s'est réuni à 14 reprises durant l'exercice.

Le Conseil d'administration s'est réuni 6 fois durant cet exercice et a notamment procédé aux nominations statutaires (désignation du Président et du Vice-président, des membres du Comité de direction, ainsi que des membres des Commissions). Il a également été sollicité pour la préparation des comptes et du Rapport de gestion, ainsi que pour se prononcer sur l'approbation des nouveaux projets de construction et de rénovation (Joli-Mont, maisonnettes de l'Essor, entre autres), et sur les importants travaux d'entretien en cours et futurs.

Monsieur Gilbert Epars, Administrateur, a démissionné le 9 février 2009.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2009, Monsieur Juan Boada, sociétaire-locataire à la rue de Bandol à Onex a été élu en qualité d'administrateur, ainsi que Monsieur Jean Erhardt, sociétaire-locataire de La-Tambourine, par ailleurs ancien Secrétaire général de la Ville de Genève. Les Instances leur souhaitent la bienvenue au sein du Conseil d'administration qui compte désormais 21 membres.

Mesdames Andrée Crestani et Marlyse Fleury ont été réélues ainsi que Messieurs Aldo Comisso, Bernard Degaudenzi, Jean-Charles Dumonthay, Roland Mantilleri et Emmanuel Rolland. Monsieur Albert Knechtli a été renommé au poste de Président.

Deux nouveaux règlements ont été votés lors de l'Assemblée générale ordinaire 2009; il s'agit d'un règlement relatif au respect des exigences de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), et d'un règlement relatif à la qualité d'associé et aux conditions liées à l'occupation d'un logement/l'utilisation d'un local commercial de la Société.

Le mandat de La Société Fiduciaire d'Expertises et de Revision (SFER) a été reconduit à l'unanimité pour l'exercice 2009-2010. Le système de contrôle interne (SCI), initié lors de l'exercice précédent, a été entériné pour accompagner efficacement la SCHG dans ses tâches quotidiennes.

Monsieur Roland Voegeli, peintre durant 32 années au sein de la Coopérative et Monsieur Vittorio Turtora, concierge des allées Vieusseux 1 à 7 depuis 21 ans, ont respectivement cessé leur activité le 31 décembre 2009 et le 31 mai 2010. La SCHG les remercie chaleureusement pour leur collaboration et leur souhaite une excellente retraite.

Notons que le remplacement de Monsieur Turtora a engendré une réorganisation du service de la conciergerie, compte tenu également des changements intervenus à La-Tambourine.



Camille-Martin 1-17

ADMINISTRATION

J.-P. Chappuis, Directeur
J. Aubareda, Responsable Service gérance & administration
D. Gutknecht, Responsable Service comptabilité
C. Progin, Responsable Service technique & travaux

C. Jornod, Assistante de direction
C. Grutter, Responsable comptabilité locataires
C. Huiton, Assistante Service technique
G. Nicastro, Assistante Service comptabilité / parts sociales
C. Pacaud, Secrétaire travaux / téléphoniste-réceptionniste
C. Piaget, Service location / réceptionniste
A. Aradas, Apprentie employée de commerce
(fin d'apprentissage le 31.08.2010)

SERVICE TECHNIQUE

R. Hammi, Co-responsable buanderie
M. Parodi, Co-responsable buanderie
D. Girard, Responsable chaufferie

M. Roel, Adjoint chaufferie / plombier
R. Voegeli, Peintre *(retraite dès le 31.12.2009)*
D. Marti, Jardinier
J. Petoud, Jardinier
S. Vullioud, Surveillant parkings des Cités

CONCIERGES

F. Correia, BA 3 à 9bis, VD 42 à 46
A. Da Silva Ferreira, SO 13
P. Cuenca, EP 31-33, extérieurs + garages souterrains VX
C. Maneiro-Rama, VX 1 à 7
S. Muhlemann, VS 18 à 60
F. Ovat, VX 12, FR 30 à 52

D. Schmitt, VX 15 à 21, souterrains VX-Parc
D. Vincent *(externe)*, TA 25, 27 et 29
P. Burette, VS 2 à 16, VX 16-18
V. Turtora, VX 1 à 7 *(retraite dès le 31.05.2010)*
L. Giaffreda, VX 2 à 6, VX 11 et 13
P. Maillat, CM 1 à 17
L.-C. Orihuela, SP 2 à 16
M. Jelassi, JT 1 à 5, CM 23 à 31, extérieurs Coop Aire
J.-P. Schaufelberger, JT 6 à 14, extérieurs Sports-Essor

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



*1er rang derrière debout de gauche à droite:
J. Aubareda, P. Maillat, D. Girard, L. Giaffreda, C. Jornod, C. Progin,
V. Turtora, F. Ovat, P. Burette, L.-C. Orihuella, P. Cuenca, J. Petout*

*2ème rang debout de gauche à droite:
A. Aradas, D. Gutknecht, A. Da Silva-Ferreira, C. Huiton,
J.-P. Chappuis, M. Roel*

*3ème rang debout de gauche à droite:
C. Pacaud, G. Nicastro, C. Grutter, M. Jelassi, S. Mühlemann,
J.-P. Schaufelberger, R. Voegeli, C. Maneiro-Rama, D. Correia*

*Assis:
R. Hammi, M. Parodi, C. Piaget, D. Schmitt, D. Marti*



Chemin des Sports 2-16

BILAN

A la fin de cet exercice, le total du bilan avoisine les 300 millions de francs.

Cette appréciation de l'ordre de CHF 7'664'000.- résulte principalement, à l'Actif, de la valorisation des travaux réalisés dans la 2ème étape du Pommier (secteur A), ainsi que de la comptabilisation dans les comptes transitoires des primes à l'émission concernant les emprunts CCL, à amortir sur la durée.

L'acquisition en deuxième main d'une nouvelle balayeuse et d'une nouvelle camionnette justifie l'augmentation du poste «véhicules». A l'inverse, la poursuite de notre autofinancement des opérations en cours induit une diminution significative de nos disponibilités. Il sied également de relever la réduction importante de nos créances envers nos locataires, en raison d'un décompte de chauffage de la saison 2009-2010 favorable à ces derniers.

Quant au mazout, l'évolution de son prix sur le marché n'a pas incité la Coopérative à reconstituer ses stocks, d'autant qu'il fallait anticiper le prochain transfert au gaz de notre centrale thermique et de nos chaufferies Camille-Martin et Sports.

Quant au Passif, le montant des factures «fournisseurs» a crû fortement, en relation avec les importants chantiers en cours (neuf, rénovation et entretien).

En outre, le solde à rembourser à nos locataires sur les acomptes eau chaude/chauffage est inhabituellement élevé.

Suite à deux consolidations hypothécaires, les dettes à long terme croissent d'environ 3 millions de francs, malgré les amortissements financiers effectués.

Hormis l'incidence habituelle des rotations anciens/nouveaux sociétaires sur les parts sociales remboursables, le poste «Parts sociales non-remboursables» connaît exceptionnellement une augmentation de CHF 50'000.-, suite à la concrétisation d'un accord avec la Commune d'Onex.

Enfin, en application de la décision prise à notre Assemblée générale ordinaire de 2009, une somme de CHF 255'000.- a été allouée à la Réserve spéciale.

COMPTES D'EXPLOITATION

Le montant des Charges et Produits est une nouvelle fois stable, globalement de même que poste par poste.

Une exception cependant dans les Charges où les importants travaux d'entretien engagés dans les appartements et arcades induisent des dépenses supplémentaires de l'ordre de CHF 740'000.- par rapport à l'exercice précédent.

Cet effort est partiellement compensé par la réduction provisoire des investissements consentis dans les parties communes de nos immeubles.

L'augmentation des dépenses et intérêts divers résulte pour l'essentiel de l'équipement de nouvelles machines à laver et séchoirs dans les buanderies des anciennes Cités, ainsi que des frais et honoraires liés au projet de mise en valeur de la Cité Franchises. Le montant des créances douteuses à provisionner connaît une évolution réjouissante, de même que la charge hypothécaire cumulée sur nos immeubles.

Quant aux Produits, il faut souligner le net recul des intérêts créanciers sur le disponible à court et moyen terme, qui est proportionnel à la diminution des capitaux placés.

Les recettes diverses sont également plus modestes, par la baisse des frais administratifs facturés pour le décompte eau chaude/chauffage, des commissions et des escomptes sur les factures fournisseurs.

En tenant compte du solde de P+P reporté, l'excédent actif sera réparti de la façon suivante, sous réserve de l'approbation par notre Assemblée générale Ordinaire d'octobre 2010:

Total à disposition		CHF	298'751.92
Attribution au fonds de prévoyance	./.	CHF	15'000.00
Attribution Réserve spéciale	./.	CHF	280'000.00
Report à nouveau		CHF	3'751.92



Promenade Jean-Treina

PROVISION POUR IMPÔTS

Notre Coopérative enregistre annuellement, dans ses charges d'exploitation courantes, un montant calculé sur la base de son bénéfice comptable et de ses fonds propres, conformément au mode de taxation adopté par l'Administration fiscale cantonale jusqu'à l'exercice 2002-2003.

En vertu d'une interprétation très formelle d'une disposition légale, l'AFC a notifié à la SCHG, fin 2009, une décision de taxation pour 2004 et 2005, mentionnant pour la première fois un impôt immobilier complémentaire correspondant à 2‰ de la valeur fiscale du parc immobilier.

Pour 2006 et 2007, l'AFC en a fait de même début juillet 2010.

Notre Conseil d'administration réfute totalement cette prise de position, et a déposé en temps utile réclamations et recours à cet égard.

En l'état, les montants contestés n'ont pas été provisionnés.

DÉCOMPTE CHAUFFAGE

Les frais relatifs à la production du chauffage et de l'eau chaude pour la saison 2009-2010 ont été sensiblement moins importants que lors de la saison précédente.

L'un des paramètres ayant contribué à cette baisse des coûts est la diminution des jours de chauffe, qui sont passés de 255 à 244. Par voie de conséquence, la consommation de combustible a également baissé proportionnellement d'environ 3,6 %.

Enfin, et en dépit d'un marché extrêmement volatile, le prix moyen du combustible a été sensiblement inférieur à celui de la saison antérieure.

Compte tenu qu'une large majorité des sociétaires-locataires avait accepté d'augmenter les acomptes de charges mensuels, un grand nombre d'entre eux a eu l'heureuse surprise de recevoir un remboursement.



Chantier Sonnex 30-32, détails de balcons

BILANS COMPARÉS

Exercices 2009/2010 et 2008/2009

ACTIF	30.04.2010	30.04.2009
ACTIFS CIRCULANTS		
Disponible à court terme:		
Caisse	8'525.10	3'329.90
Compte de chèques postaux	2'824'832.65	2'800'227.89
Comptes bancaires	775'113.17	2'094'465.06
Disponible à moyen terme:		
Titres	65'500.00	65'500.00
Débiteurs-locataires	179'063.66	620'735.05
Autres créances	404'664.47	338'295.83
Parts sociales non libérées	32'584.40	58'800.00
Stocks	331'383.30	620'696.40
Actifs transitoires	1'781'776.31	1'558'526.55
Total actifs circulants	6'403'443.06	8'160'576.68
ACTIFS IMMOBILISÉS		
Véhicules	38'600.00	22'300.00
Matériel et mobilier	49'250.00	45'355.00
Immeubles, terrains bâtis	290'445'479.40	281'044'844.00
Total actifs immobilisés	290'533'329.40	281'112'499.00
	296'936'772.46	289'273'075.68
Valeurs d'assurances des immeubles:	504'863'400.00	501'473'100.00

PASSIF	30.04.2010	30.04.2009
DETTES A COURT TERME		
Fournisseurs	1'769'310.85	706'146.32
Créanciers	1'384'281.34	803'320.45
Dépôts de garantie	120'742.79	110'241.54
Passifs transitoires	3'044'751.50	3'099'700.86
Total dettes à court terme	6'319'086.48	4'719'409.17
DETTES A LONG TERME		
Prêts hypothécaires	209'387'621.00	206'426'337.00
Total dettes à long terme	209'387'621.00	206'426'337.00
PROVISIONS ET FONDS D'AMORTISSEMENT		
Provision pour pertes sur débiteurs	54'750.00	98'584.65
Provision pour impôts	375'000.00	265'000.00
Provision pour grands travaux d'entretien	3'494'487.36	3'850'487.36
Fonds d'amortissement sur immeubles	67'029'500.00	64'029'500.00
Total provisions et fonds d'amortissement	70'953'737.36	68'243'572.01
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	7'031'750.00	6'980'750.00
Parts sociales non remboursables	698'500.00	648'500.00
Réserve légale	1'547'325.70	1'533'673.20
Réserve spéciale	700'000.00	445'000.00
Compte de pertes et profits :		
Solde reporté	5'834.30	1'799.05
Bénéfice net de l'exercice	292'917.62	274'035.25
Total capitaux propres	10'276'327.62	9'883'757.50
	296'936'772.46	289'273'075.68

COMPTES
D'EXPLOITATION
COMPARÉS

Exercices 2009/2010 et 2008/2009

CHARGES	2009/2010	2008/2009
Intérêts hypothécaires	6'779'320.30	7'102'976.01
Entretien immeubles et propriétés	2'954'708.28	
utilisation de la provision	-1'929'000.00	1'663'259.41
SIG	1'027'641.69	1'027'195.85
Assurances	407'623.65	403'492.65
Conciergerie	1'361'912.40	1'329'783.65
Entretien appartements, arcades	2'578'091.02	
utilisation de la provision	-613'000.00	1'225'100.98
Téléreseaux	466'986.10	462'721.50
Décompte chauffage appartements vacants	3'786.35	5'999.40
Aménagements extérieurs	434'404.48	359'037.78
Surveillance parkings	52'902.26	38'696.05
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine et FLPAI)	254'862.45	232'327.00
Honoraires avocats	15'000.00	25'000.00
Frais généraux communs	2'270'599.38	2'455'124.47
Péréquation totale	478'967.00	
répartition sur Cités	-180'000.00	298'967.00
Dépenses et intérêts divers	271'702.70	146'542.05
Attribution à la prov. pour pertes sur débiteurs	54'750.00	83'415.35
Impôts	-	28'906.50
Attribution à la provision pour impôts	375'000.00	265'000.00
Attribution à la prov. pour grands travaux d'entretien	2'186'000.00	2'181'000.00
Amortissements mobiliers	47'961.80	34'712.55
Attribution au fond d'amortissement sur immeuble	3'000'000.00	3'000'000.00
Bénéfice net de l'exercice	292'917.62	274'035.25
	22'593'137.48	22'643'293.45

PRODUITS		2009/2010	2008/2009
Loyers appartements		17'675'352.60	17'633'840.85
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif		298'967.00	298'967.00
Loyers locaux commerciaux et dépôts		1'825'741.20	1'828'433.30
Loyers boxes et places de parking		1'896'611.00	1'872'126.00
Subventions		157'797.95	176'859.50
Revenus titres et intérêts divers		7'688.30	50'031.74
Recettes diverses		367'394.78	464'127.56
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	98'584.65		
Utilisation de la provision	-	98'584.65	78'907.50
Dissolution de la prov. pour impôts	-		
Utilisation de la provision	265'000.00	265'000.00	240'000.00
		22'593'137.48	22'643'293.45

ORGANES DE LA SCHG



Monsieur Jean Erhardt,
Administrateur

COMITÉ DE DIRECTION

M.	Knechtli Albert	Président
M.	Ruchon Daniel-François	Vice-président
M.	Aeschbacher Fritz	Membre
M.	Commisso Aldo	Membre
M.	Degaudenzi Bernard	Membre
M.	Mahler Théodore	Membre

DIRECTION

M.	Chappuis Jean-Pierre	Directeur
----	----------------------	-----------

FONDÉS DE POUVOIR

M.	Aubareda José	Responsable Service gérance & administration
M.	Gutknecht Daniel	Responsable Service comptabilité
M.	Progin Claude	Responsable Service technique & travaux

MANDATAIRE COMMERCIAL

Mme	Grutter Christine	Responsable comptabilité locataires
-----	-------------------	-------------------------------------

ORGANE DE CONTRÔLE

SFER Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision SA

DÉLÉGUÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUPRÈS DE L'ORGANE DE CONTRÔLE

M.	Dumonthay Jean-Charles	Délégué
Mme	Menoud Madeleine	Déléguée
Mme	Crestani Andrée	Suppléante

CONSEIL D'ADMINISTRATION (mandat de 3 ans)

Nommés ou réélus en

2007

Barlatey Dominique	rue Camille-Martin 17
Davaz Claudine	Cité Franchises 50
Emery Jean-Pascal	rue Sonnex 13, Grand-Saconnex
Gander Henri	Bernex-en-Combes 22, Bernex
Mahler Théodore	chemin des Sports 12
Menoud Madeleine	rue Camille-Martin 25
Ruchon Daniel-François	rue Charles-Sturm 20
Veze André	rue Camille-Martin 9

2008

Aeschbacher Fritz	chemin des Semailles 13B, Grand-Lancy
Münster Walter	rue Camille-Martin 5
Sandrine Salerno	Conseillère administrative, déléguée Ville de Genève, Palais Eynard, Genève

2009

Commisso Aldo	chemin des Avallons 52, Anières
Crestani André	Cité Vieusseux 18
Degaudenzi Bernard	rue de Veyrier 12, Carouge
Dumonthay Jean-Charles	chemin de l'Esplanade 14, Vernier
Fleury Marlyse	Cité Vieusseux 15
Knechtli Albert	Cité Vieusseux 16
Mantilleri Roland	boulevard des Promenades 22, Carouge
Rolland Emmanuel	Paroisse protestante Servette-Vieusseux, avenue Wendt 55
Boada Juan	rue de Bandol 9, Onex
Erhardt Jean	Rue de La-Tambourine 27, Carouge



*Monsieur Juan Boada,
Administrateur*



Vue d'un balcon

JOLI-MONT – Immeuble de logements

Projet

Le choix de nos Instances s'est porté sur celui du bureau GA Groupement d'architectes SA, suite au lancement d'un mandat d'études parallèles auprès de 4 ateliers connus de la place.

Situation

C'est au cœur du quartier paisible de Joli-Mont, entouré d'une végétation luxuriante, que cet immeuble à la façade aérienne et élégante verra le jour.

Ce bâtiment, orienté de manière optimale N-O/S-E, jouira de généreux balcons offrant une vue imprenable sur le Jura, le lac et la Vieille-Ville aux étages supérieurs.

Alliant l'économie d'une construction rationnelle à une architecture contemporaine, l'édifice sera organisé comme un tournesol, offrant des zones «jour» très ensoleillées dans les appartements, qui bénéficieront quasiment tous d'une double orientation.

Typologies

Les logements, dont l'éventail ira du 2 au 5 pièces, s'articuleront en degrés d'intimité entre une zone de jour et une zone de nuit, clairement définies.

L'entrée sera conçue comme un filtre entre la cage d'escalier et l'appartement. La cuisine fera figure de charnière dans l'organisation de l'espace dont le cœur sera la zone centrale, depuis laquelle il sera possible d'observer l'entrée, la salle à manger et le séjour. Les chambres et les salles de bain se regrouperont autour d'un vestibule de distribution et de rangements. Les traditionnelles armoires encastrées le long du hall d'entrée permettront de bénéficier de chambres plus vastes, mieux proportionnées et faciles à meubler, puisque libérées de tout obstacle.

PROJET EN CHIFFRES - 8 niveaux pour 72 logements, soit:

8 x 2 pièces, 24 x 3 pièces, 24 x 4 pièces, 16 x 5 pièces

Parkings: 43 pl. int. et 21 pl. ext.

Places vélos: 100 pl. couvertes

Surfaces brutes de plancher: 6'372 m²

Surface moyenne brute par pièce: 24.2 m²

Cube SIA: 27'500 m³



Façade S-E

Durabilité et Minergie

Une attention particulière sera apportée à la réduction des pertes d'énergie primaires (transmission de chaleur par les parois, entrées d'air extérieur, par exemple), grâce à une enveloppe isolante renforcée de l'immeuble d'une part et, d'autre part à son orientation optimale (la partie «living room» des appartements sera orientée S-E et les parties «nuit» N-O).

L'installation d'un système de panneaux solaires thermiques permettra une production d'eau chaude sanitaire en été et un complément de chauffage en hiver. Par ailleurs, des capteurs photovoltaïques seront disposés en toiture.

L'eau de pluie récoltée devrait être stockée et réutilisée pour alimenter les WC et pour l'arrosage.

Paysage et espaces communs

Le site est d'ores et déjà privilégié grâce à la végétation préexistante et au majestueux cèdre qui sera maintenu.

Une rampe douce taillée dans la verdure amènera directement les piétons vers le portique qui protégera les entrées de l'immeuble côté sud. Un espace de rencontre aménagé augmentera encore la qualité des entrées. Tous les espaces communs (buanderies, locaux vélos et poussettes...), habituellement enterrés seront placés en façade et profiteront ainsi de la lumière naturelle.

Au-dessus du garage souterrain, les parkings extérieurs arborisés seront éloignés au maximum du bâtiment et formeront ainsi écran vis-à-vis du Cycle d'orientation voisin.

Vue d'un living room



IMMEUBLES DE LA SCHG

Vie communautaire, locaux mis à disposition: Salle de musique CPM: 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
1920-1927	Cité-Jardins d'Aire	24	96	1'215.00	libre					
1947-1950	Cité Villars	189	672	1'555.00	libre	1	45	7	140	103
1949	Cité Franchises	72	279	1'495.00	libre	1	61	6	106	30
1961	Rue Camille-Martin	176	732	2'255.00	libre	10	815	25	851	85
1965	Chemin des Sports	168	720	2'260.00	libre	8	787	23	658	128
1966	Centre Coop Aire				libre	1	1055	4	322	15
1968-1974	Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6, 11 à 21	384	1506	2'310.00	libre	19	2660	16	616	324
1978	Cité Vieusseux 9, 16 et 18	150	600	3'020.00	libre	11	3348	17+div.	1520	412
1990	Cité Vieusseux 12	69	267	3'047.00	(sans subv.) HLM	2	204	2	15	30
1992	Sports/Essor	68	265	4'015.00	(sans subv.) HLM			7	68	83
1995	Sports/Essor	148	593	4'400.00	libre			21	284	186
1999	Ernest-Pictet 31-33	26	115	3'813.00	(y.c.subv.) HM	1	132	1	42	28
1999	Bandol 3 à 9bis	47	233	3'925.00	(y.c.subv.) HM					47
2001	Victor-Duret 42 à 46	22	103	4'280.00	(y.c.subv.) HM					27
2004	Sonnex 13	25	115	4'817.00	(y.c.subv.) HM	4	505	4	109	33
2006	La-Tambourine 25 à 29	46	190	4'402.00	(y.c.subv.) HM					52
Total actuel en exploitation		1614	6486	2'747.00		58	9612	133+div.	4731	1583



*Chantier Sonnex 30-32:
vitrage, garde-corps de balcon et échafaudages*

RÉPARTITION DES LOGEMENTS

Situation au 30.04.2010	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
TOTAUX		51	51	354	36	607	24	418	8	56	9	1614

*villas Cité-Jardins d'Aire



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 2010. 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 oeuvre 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, et d'exprimer une opinion d'audit appropriées aux circonstances, mais non pas dans le but de définir les procédures d'audit appropriées 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.

CHAMBRE FIDUCIAIRE
Membre

rue agasse 45 | CH 1211 Genève 17 | t. +41 22 736 36 33
Case postale 111 | sfer@fiduciaire.ch | f. +41 22 786 11 31



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 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'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous devons nous prononcer sur l'existence du système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels tel que défini par le Conseil d'administration. L'évaluation des risques et les principes généraux du système de contrôle interne ont été approuvés par le Conseil d'administration en avril 2010. La plupart des processus destinés à couvrir les risques identifiés propres aux états financiers ont été élaborés, une partie d'entre eux devant entrer en vigueur dans le courant de l'année 2010. Durant cette même période devront être finalisées la mise en oeuvre et la surveillance du système de contrôle interne dont certaines composantes demeurent à définir.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi de l'excédent actif est conforme à la loi suisse et aux statuts.

En dépit de la remarque ci-dessus, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 24 septembre 2010

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Pascal Rivollet
Expert-réviseur suisse
Réviseur responsable

Jean-Claude Rivoillet
Expert-réviseur suisse

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



**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