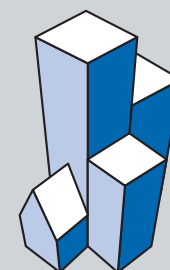




## RAPPORT DE GESTION ANNUEL

Exercice 2008-2009

Présenté à l'Assemblée générale du 27 octobre 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

Je me souviens d'un certain ras le bol que j'exprimais, en 2006, dans le Billet du Président. Cela faisait en effet presque 4 ans que nous passions notre temps à construire du logement virtuel devant nos ordinateurs, alors que la SCHG avait démontré tout son savoir-faire en élaborant, construisant et mettant en location dans des délais-record nos immeubles de La-Tambourine à Carouge, puis du Pommier au Grand-Saconnex.

Pour votre Président, l'année 2009 est à marquer d'une pierre blanche avec la concrétisation des projets du chemin de l'Essor et du périmètre 28 Franchises, bloqués depuis 8 ans par de multiples recours, et par le déroulement de la magnifique fête du 90ème anniversaire de la Coopérative.

En ce qui concerne le chemin de l'Essor, le choix de rénover et agrandir les maisonnettes a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire qui n'a pas été contestée. Le chantier démarrera à mi-octobre 2009 et se réalisera en deux étapes. Certes, quelques oppositions subsistent, mais nous avons de bonnes raisons de penser que, compte tenu des propositions exceptionnelles qui ont été faites aux sociétaires qui souhaitent récupérer leur maisonnette après rénovation, les tribunaux statueront prochainement en faveur de la SCHG.

La Justice, après de multiples recours, s'est prononcée: la «VERRUE» sera démolie, ce qui va permettre à la FLPAI et à la SCHG de créer, en saine collaboration, un espace multi-générationnel doté d'un aménagement adéquat sur cette partie du quartier de Vieusseux.

Vos Instances ont décidé d'entrer en négociations avec la Ville de Genève, notre partenaire historique, afin de «terminer» l'immeuble Cité Vieusseux 11-21. Le pignon borgne existant deviendrait le mur mitoyen d'un nouveau bâtiment d'une cinquantaine d'appartements, qui pourrait accueillir dans ses niveaux inférieurs un équipement sportif «indoors» destiné à la population et notamment aux adolescents.

Notre Société prend de l'importance; sur le plan de notre organisation interne, l'engagement de deux nouveaux collaborateurs, Madame Carol Jornod et Monsieur José Aubareda va nous permettre d'améliorer notre structure de fonctionnement au service de nos sociétaires-locataires.

Traditionnellement, j'adresse mes remerciements à mes collègues du Comité de direction et du Conseil d'administration pour leur soutien dans le combat quotidien pour le logement, à notre directeur, à nos cadres et à l'ensemble du personnel pour leur engagement.



*Monsieur Albert Knechtli,  
Président de la SCHG*

## PERSPECTIVES

Notre Société a initié au cours du présent exercice le développement d'un ambitieux projet, à savoir la mise en place d'un Système de Contrôle Interne (SCI).

Malgré le fait que notre Coopérative s'interdise toute opération à caractère spéculatif, elle doit néanmoins satisfaire aux nouvelles dispositions du Code des obligations en matière de révision des comptes annuels.

Ce contrôle s'articulera essentiellement autour de la fiabilité financière et la gestion des risques.

Les premières démarches ont consisté à définir l'environnement du contrôle proprement dit et à établir une cartographie des risques, incluant leur probabilité de survenance et leurs incidences financières potentielles, le cas échéant.

Les procédures documentées devront ensuite être validées par un consultant externe, de même que le mode de surveillance du SCI.

Vers la fin de l'été 2010, la Société mettra en exploitation son bâtiment de 46 logements HM à Sonnex 30-32, au Grand-Saconnex. Cette construction neuve sera le premier immeuble locatif réalisé à Genève selon les normes très exigeantes du label MINERGIE PLUS, dont le respect dépendra fortement des locataires et de leur motivation à défendre les principes du développement durable. La demande définitive d'autorisation de construire, relative au projet sis rue Edouard-Rod, a été déposée au DCTI au début du printemps 2009.

En principe, une trentaine d'appartements répartis sur 3 montées sont destinés à la SCHG, alors qu'un immeuble en PPE sera édifié en mitoyenneté par des promoteurs privés.

La rénovation-agrandissement des 18 maisonnettes du chemin de l'Essor a fait l'objet d'une demande en procédure accélérée début février 2009. L'autorisation APA a été délivrée cet été et est entrée en force.

Pour autant que les contestations de certains sociétaires-locataires soient rapidement écartées, le chantier se déroulera en deux étapes dès octobre 2009, assurant ainsi un relogement facilité aux actuels occupants.

D'autres projets de la Coopérative sont actuellement dans le « pipeline », tels que celui situé route des Franchises (en collaboration avec la FLPAI), Vieusseux 23, Joli-Mont et le Parc G+L Hentsch.

Par ailleurs, notre Société poursuivra ses efforts dans la maintenance de son patrimoine, en engageant des montants conséquents dans de grands travaux d'entretien et d'équipements, au même rythme que les années précédentes.



---

## ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Comme prévu dans le plan quinquennal, il a été procédé au remplacement complet de toutes les baies vitrées des arcades de Camille-Martin 1 à 17 et de Sports 4 à 16 (seul le restaurant «Le Versailles» au chemin des Sports 2 verra ses vitrages remplacés au cours de l'exercice 2009-2010).

Dans les allées 1 à 7 et 2 à 6 des immeubles de Vieusseux, la Société a entamé et terminé la dépose et repose de tous les fonds de loggia.

Ces interventions lourdes se sont très bien déroulées, grâce au concours des entreprises et des 227 sociétaires-locataires, qui jouissent désormais d'un confort amélioré.

Les nouveaux cadres et verres isolants généreront par ailleurs de substantielles économies d'énergie.

Un important investissement a été consenti pour la fermeture de tous les accès aux boxes des parkings souterrains de Vieusseux: six portes automatisées régulent désormais la circulation des véhicules, moyennant un contrôle par lecteur électronique, alors que des cylindres numériques ont été installés sur les nouvelles portes d'accès «piétons».

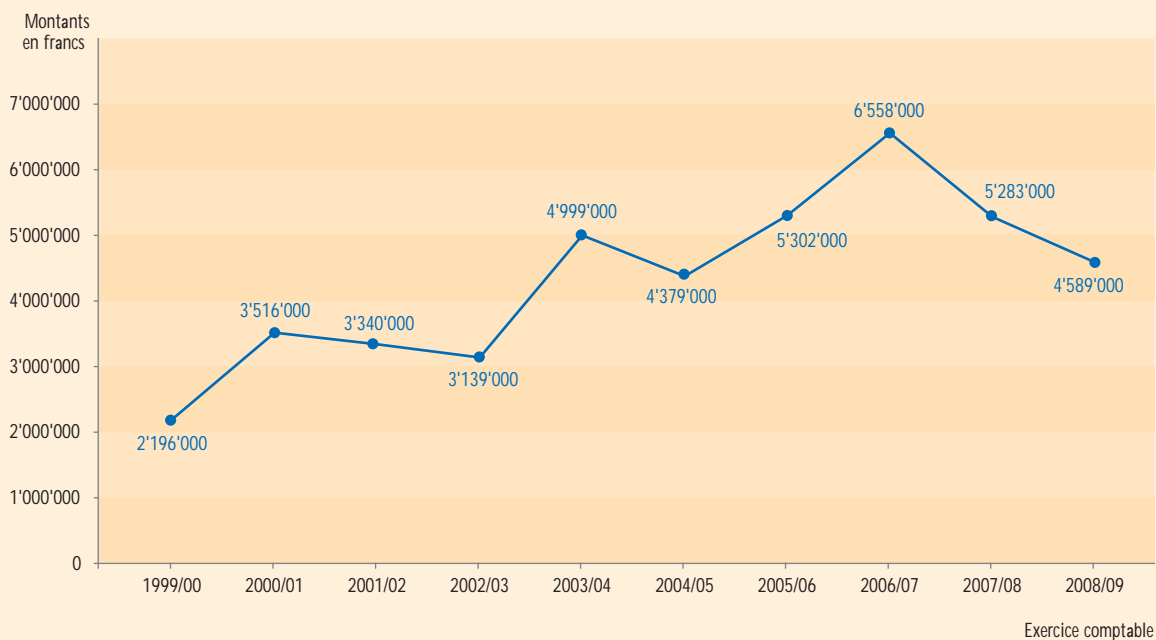
A noter que le même badge préprogrammé en assure l'ouverture aux conducteurs de voitures et aux utilisateurs se présentant à pied.

Les portes des halls d'entrées du bâtiment de Vieusseux 1 à 7 ont été entièrement modernisées: pose de verres feuilletés isolants à la place de verres simples notamment, et de nouvelles boîtes aux lettres, disposées dans le passage couvert.

Les locataires possédant déjà un badge pour l'accès aux boxes pourront utiliser le même pour accéder à leur allée.

Lors du prochain exercice, des sommes importantes seront engagées, liées entre autres à la fermeture des accès aux boxes de Camille-Martin/Sports, au remplacement des menuiseries extérieures en fond de loggia à Vieusseux 11-21, ainsi que les vitrages des arcades de Vieusseux 9, à la réfection complète de la buanderie collective de Vieusseux 1 et à la fermeture des accès aux bâtiments de Vieusseux 2 à 6 et de Sports-Essor (promenade Jean-Treina).

### 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

2000/01	113
2001/02	76
2002/03	65
2003/04	80
2004/05	78
2005/06	75
2006/07	117
2007/08	90
2008/09	84

---

## LOCATION ET CONTENTIEUX

Durant l'exercice écoulé, 84 baux ont été conclus par le Service location: 25 dans le cadre d'échanges d'appartements à l'interne, 12 avec des enfants ou des parents de sociétaires et 47 avec de nouveaux coopérateurs.

90 % des baux portaient sur des locations d'appartements de 3, 4 et 5 pièces. La demande d'appartements de 4 pièces est la plus importante, puisqu'elle représente 35% des candidatures, suivie par les 3 pièces, 33% et enfin les 5 pièces pour un pourcentage de 22%. Il ne demeure pas moins que 533 demandes de logements sont toujours pendantes au Secrétariat de la Coopérative.

Grâce aux efforts soutenus du Service location, le taux de vacance de l'ensemble des parkings a été réduit considérablement. Conformément à la décision du Conseil d'administration du 26 février 2009, les baux à loyer des locataires des maisonnettes du chemin de l'Essor ont été résiliés pour l'échéance contractuelle du 30 juin 2009, afin de permettre la rénovation et l'agrandissement de ces bâtiments.

Cette démarche a été précédée d'une séance d'information à la salle de la Concorde (sise ch. des Sports 4), au cours de laquelle les personnes concernées ont été dûment renseignées sur l'ampleur des travaux et la nécessité de disposer de maisonnettes vides, pour des raisons évidentes liées à la sécurité et aux interventions des entreprises.

Une convention a été proposée aux sociétaires-locataires, garantissant leur relogement temporaire et offrant à ceux qui le souhaitent, la possibilité de réintégrer leur propre maisonnette à la fin des travaux.

S'agissant des procédures en contestation de la hausse de loyer du 1er juillet 2007, engagées par 6 sociétaires-locataires de Camille-Martin et Sports, la Cour de Justice a rendu 2 arrêts annulant les jugements du Tribunal des baux et loyers de mars 2008, et renvoyant les causes audit tribunal pour reprise et continuation de l'instruction au sens des considérants et nouvelles décisions. Ces jugements sont imminents et impatientement attendus.

Depuis le 1er mai 2008, 15 réquisitions de poursuites ont été signifiées, 6 cas ont été résolus; pour le solde, les poursuites suivent leur cours.

Les loyers en retard se montent à CHF 141'109.20, ce qui représente 0,56 % des encaissements de loyers.

Ce rapport extrêmement bas, provient d'un travail mené avec rigueur par notre responsable comptabilité locataires.

Au chapitre de la gestion des parts sociales, relevons la diminution significative des débiteurs, dont le suivi est assuré avec beaucoup de sérieux par l'assistante du Service comptabilité.





Bandol 3 à 9 bis



Place de jeux , Sports-Essor

## VIE DANS LES CITÉS

Le groupe de travail «Mieux-vivre dans nos cités», sous la présidence de Monsieur Théodore Mahler, administrateur et membre du Comité de direction, qui réunit des représentants de la SCHG, de la société de surveillance, de la gendarmerie, des agents de la sécurité municipale, des services sociaux (délégation à la jeunesse de la Ville de Genève et unité d'action communautaire) et des membres d'associations actives dans les quartiers concernés, a poursuivi ses travaux.

La préoccupation principale du groupe est de lutter contre le sentiment d'insécurité. A cet égard, il faut signaler que le contrat consistant à déléguer certaines actions préventives à une société de surveillance, notamment l'exécution de rondes dans les cités, a été mis en soumission. Un nouveau contrat prévoyant un allègement des prestations a été conclu et a conduit à un changement de société de surveillance, approuvé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31 octobre 2006.

Il convient de relever le travail difficile effectué par la société de surveillance qui intervient, au-delà des rondes contractuelles, sur simple appel téléphonique, ponctuellement pour apaiser les esprits. Il est rappelé que les moyens d'interventions de cette société sont limités, puisqu'elle ne peut pas, par exemple, procéder à des interpellations ou relever l'identité de personnes, ces actions étant de la compétence des forces de police. Dans le cadre d'autres travaux visant à mettre en place des actions permettant de réduire les actes de vandalisme et d'incivilités, il a été prévu la fermeture au public des garages et sous-sols des immeubles.

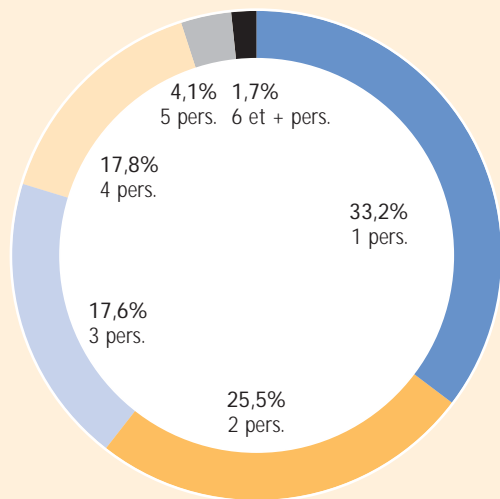
Au chapitre des opérations visant à animer les cités, il faut souligner le franc succès remporté par les grillades du jeudi soir, qui lors de leur dernière édition ont réuni quelques 60 personnes. Compte tenu de cet engouement, cette manifestation sera reconduite l'an prochain.

«Ciné-cité», qui propose des projections gratuites en plein air, a été une réussite et sera également au programme des activités l'été prochain.

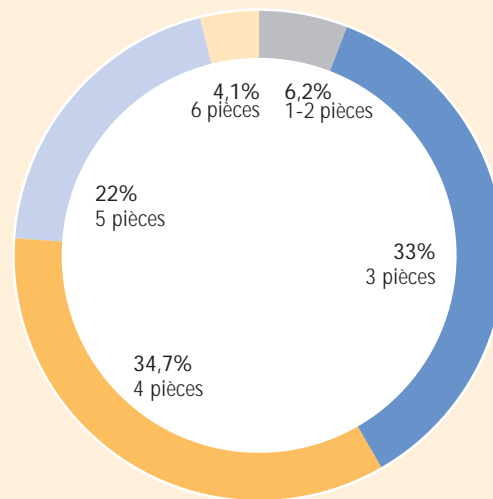
Un tournoi de «Street foot» s'est déroulé le week-end des 21 et 22 juin et a réuni 24 équipes. La victoire est revenue à l'équipe «Brésil». Cette compétition s'est déroulée dans un très bon esprit et en dépit d'une météo capricieuse, a attiré un public considérable.

Le Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises a organisé différentes manifestations conviviales, parmi lesquelles le désormais célèbre Marché de Noël qui a, comme chaque année, illuminé le dernier week-end du mois de novembre.

## Répartition des 533 demandes de logements déposées à la SCHG



*Selon la taille des ménages*



*Selon le nombre de pièces souhaité*

---

## INSTANCES ET PERSONNEL

Le Conseil d'administration s'est réuni 6 fois durant cet exercice, afin de se prononcer sur les nouveaux projets de construction et les grands travaux d'entretien de la Société.

Il a aussi été amené à étudier puis approuver les comptes et le rapport de gestion annuel, ainsi qu'à procéder aux nominations statutaires (désignation des membres du Comité de direction, du Président et du Vice-président, ainsi que les membres des commissions).

Il a également été associé aux démarches initiées par le Comité de direction en vue d'améliorer la sécurité et maintenir la qualité de vie dans nos Cités.

Monsieur Xavier Dimeck, membre du Conseil d'administration depuis 2006 en qualité de représentant du secteur de La-Tambourine, a donné sa démission suite à l'évolution de ses charges professionnelles qui ne lui permettent malheureusement plus d'honorer son mandat.

Messieurs Fritz Aeschbacher et Walter Mürger ont été réélus.

Madame Sandrine Salerno, Conseillère administrative déléguée par la Ville de Genève, a été nommée en remplacement de Monsieur Christian Ferrazzino.

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 12 reprises durant l'exercice.

La Société Financière d'Expertises et de Revision SA (SFER) a été réélue à l'unanimité pour l'exercice 2008-2009.

Un système de contrôle interne a été initié conformément au nouveau droit de la révision des sociétés, entré en vigueur le 1er janvier 2008. Cette disposition concerne en effet également les grandes coopératives d'habitation telles que la SCHG. Cette mise en place est une réelle opportunité et doit devenir un outil de gestion efficace.

En prévision du nonantième anniversaire de la SCHG, fêté à la fin du printemps 2009, une circulaire a été envoyée aux sociétaires-locataires de Vieusseux, Villars, Franchises, Sports, Camille-Martin et Sports-Essor, les invitant à mettre leurs archives photographiques, films super-8 ou autres, à la disposition des organisateurs dans le but d'enrichir le DVD conçu pour cette grande occasion. Un appel a été lancé auprès des partenaires pour l'obtention de soutiens financiers.

---

Monsieur Jacques Cuttat a choisi de quitter la SCHG et ses fonctions de Secrétaire général le 31 décembre 2008. Il a notamment œuvré au développement du journal Contact et au rajeunissement du rapport de gestion annuel.

Madame Corinne Ryser a décidé de donner une nouvelle orientation à sa carrière après sept années passées au sein de la SCHG en qualité de secrétaire de direction.

Les deux collaboratrices de la buanderie, Mesdames Pascale Soumah et Giuseppina Strummiello ont quitté leur poste au 31 juillet 2008 après respectivement 13 et 20 années de service.

Elles ont été remplacées par Mesdames Martine Parodi et Raja Hammi, toutes deux locataires habitant la Cité Vieusseux, qui se partagent le poste de responsable de la buanderie.

L'engagement, au début de l'année 2009, de deux nouveaux collaborateurs a permis une réorganisation au sein de notre personnel administratif.

Monsieur José Aubareda, nouveau responsable du Service gérance et administration est entré dans la Société le 1er février 2009. Au bénéfice d'un long parcours dans différentes régions de la place, en possession du diplôme fédéral de gérant et courtier en immeubles, Monsieur Aubareda a officié près de huit ans en tant que directeur-adjoint puis directeur a.i. du Service gérance et conciergerie à l'Etat de Genève. Il est actif au sein de l'Association Professionnelle des Gérants et Courtiers en Immeubles (APGCI), membre de son Comité et de la commission de valorisation de la profession.

Le nouveau poste d'assistante de direction a été confié à Madame Carol Jornod, qui a pris ses fonctions le 1er mars 2009. Au bénéfice d'une longue expérience dans des postes similaires, alliant la communication et les ressources humaines, Madame Jornod s'est vue tout naturellement proposer, outre la responsabilité des relations avec les Instances, la gestion du journal Contact.



*Sonnex 13 - détail*

---

## ADMINISTRATION

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

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

---

## SERVICE TECHNIQUE

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

M. Roel, Adjoint chaufferie / plombier  
R. Voegeli, Peintre  
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, TA 25-27-29 + aide extérieurs  
C. Maneiro-Rama, EP 31-33, extérieurs VX + souterrains VX 9  
S. Mühlemann, VS 18 à 60  
F. Ovat, VX 12, FR 30 à 52

D. Schmitt, VX 15 à 21, souterrains VX-Parc  
P. Burette, VS 2 à 16, VX 16-18  
V. Turtora, VX 1 à 7  
L. Giaffreda, VX 2 à 6, VX 11 à 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



*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*

*2è 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*

## BILAN

Le total du bilan, au terme de cet exercice, s'apprécie d'environ 2,4 millions de francs.

A l'actif, cette légère progression s'explique essentiellement par l'activation des travaux en cours sur le chantier de la 2ème étape du POMMIER, au Grand-Saconnex.

Par ailleurs, les stocks diminuent de manière significative, dans la mesure où la fluctuation du coût du mazout sur le marché n'a pas conduit la Direction à passer d'importantes commandes par anticipation d'une hausse, comme elle l'avait fait l'année précédente.

La réduction de la trésorerie provient d'une part de l'importance de l'autofinancement, et d'autre part de la volonté d'honorer toutes les factures de nos fournisseurs arrivées à échéance.

Malgré l'évolution incertaine de l'économie genevoise, il est remarquable de constater que nos créances envers nos sociétaires-locataires régressent de l'ordre de 20%.

Au passif, le poste emprunt à terme fixe (relatif à notre immeuble de La-Tambourine) disparaît puisque intégré aux prêts hypothécaires, suite à la consolidation opérée par la banque.

La différence entre le montant prélevé dans la provision pour grands travaux d'entretien et celui attribué en fin d'exercice, permet à cette dernière de s'accroître d'un demi-million de francs.

Conformément à la décision prise par l'Assemblée générale ordinaire le 28 octobre 2008, le total disponible de l'excédent actif a permis d'allouer à la Réserve spéciale la somme de CHF 445'000.-.



## COMPTES D'EXPLOITATION

Aucun nouveau bâtiment n'ayant été mis en exploitation lors de cet exercice, ce dernier se conclut par une remarquable stabilité des charges et des produits (écart de 1 pour cent par rapport à l'exercice précédent).

Afin de réduire au strict minimum les risques liés à l'évolution des taux hypothécaires, les Instances de la SCHG ont décidé de conclure progressivement des contrats à taux fixe, de durée déterminée. Le choix des échéances a une incidence directe sur le coût effectif à charge de la SCHG, raison pour laquelle un échelonnement a été prévu.

Ainsi, la charge globale des intérêts hypothécaires augmente, même modestement, malgré le bas niveau atteint par le taux variable en cours d'année.

L'accroissement des frais généraux communs résulte notamment d'une modification des imputations dans les comptes de charges et du recours à un consultant en ressources humaines.

En outre, les procédures engagées par certains sociétaires, consécutives aux adaptations de loyers décidées à Camille-Martin/Sports par l'Assemblée générale, ont engendré des frais d'avocat pour la Coopérative.

Un montant analogue a malheureusement dû être provisionné, dans le cadre de la rénovation/agrandissement des maisonnettes du chemin de l'Essor.

La répartition de l'excédent actif, qui sera soumise à l'Assemblée générale ordinaire d'octobre 2009 pour approbation, se présente de la manière suivante, compte tenu du solde de P&P reporté:

<b>Total à disposition</b>		<b>CHF</b>	<b>275'834.30</b>
Attribution au fonds de prévoyance	./.	CHF	15'000.00
Attribution Réserve spéciale	./.	CHF	255'000.00
Report à nouveau		CHF	5'834.30



*Bandol / Victor-Duret*

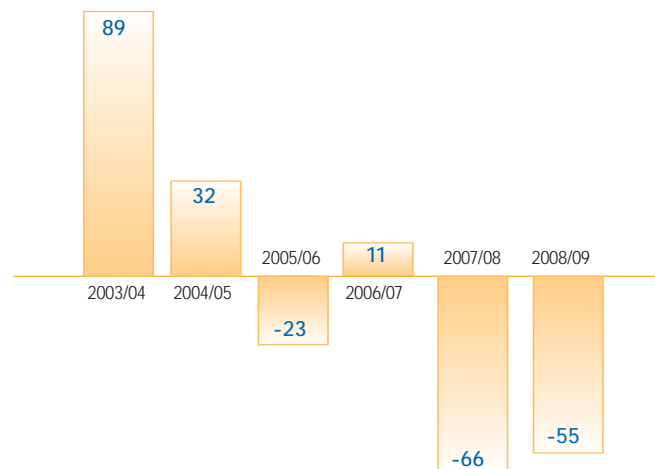
## DÉCOMPTE CHAUFFAGE

La proposition faite par nos Instances de relever de CHF 10.-/pièce/mois la provision pour charges (eau chaude et chauffage) dès le 1er janvier 2009 a été très bien accueillie par nos sociétaires-locataires.

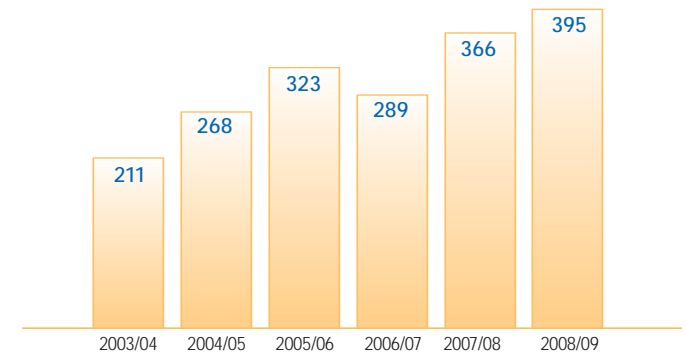
En effet, 92% d'entre eux y ont donné une suite favorable, ce qui diminue sensiblement leur solde débiteur en fin de saison. Comme les coûts globaux de la production d'énergie calorifique ont encore progressé de près de 8% et que l'hiver a été particulièrement long et froid (255 jours au lieu de 236 jours dans l'exercice 2007-2008), la Coopérative est contrainte de requérir un versement supplémentaire d'environ CHF 55.- par pièce.

Il faut noter que si la nouvelle provision s'était appliquée sur l'exercice 2008-2009 en entier, ce serait à la Coopérative de rembourser CHF 25.- par pièce à ses sociétaires-locataires!

*Evolution du décompte chauffage en CHF/pièce*



*Evolution du coût chauffage et eau chaude en CHF/pièce*





# BILANS COMPARÉS

Exercices 2008/2009 et 2007/2008

ACTIF	30.04.2009	30.04.2008
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
Disponible à court terme:		
Caisse	3'329.90	18'891.65
Compte de chèques postaux	2'800'227.89	4'904'250.75
Comptes bancaires	2'094'465.06	302'357.34
Disponible à moyen terme:		
Comptes bancaires	-	705'000.00
Titres	65'500.00	65'500.00
Débiteurs	959'030.88	1'187'395.86
Parts sociales non libérées	58'800.00	81'800.00
Actifs transitoires	1'558'526.55	1'581'606.20
<b>Total actifs circulants</b>	<b>7'539'880.28</b>	<b>8'846'801.80</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>		
Stocks	620'696.40	1'409'777.00
Véhicules	22'300.00	37'200.00
Matériel et mobilier	45'355.00	55'690.00
Immobilisations	281'044'844.00	276'519'540.12
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>281'733'195.40</b>	<b>278'022'207.12</b>
	<b>289'273'075.68</b>	<b>286'869'008.92</b>
Valeurs d'assurances des immeubles:	501'473'100.00	487'068'300.00

PASSIF	30.04.2009	30.04.2008
<b>DETTES A COURT TERME</b>		
Emprunt à terme fixe	-	5'200'000.00
Créanciers	1'509'466.77	1'709'007.00
Dépôts de garantie	110'241.54	134'045.93
Passifs transitoires	3'099'700.86	3'066'695.88
<b>Total dettes à court terme</b>	<b>4'719'409.17</b>	<b>10'109'748.81</b>
<b>DETTES A LONG TERME</b>		
Prêts hypothécaires	206'426'337.00	202'526'053.00
<b>Total dettes à long terme</b>	<b>206'426'337.00</b>	<b>202'526'053.00</b>
<b>PROVISIONS ET FONDS D'AMORTISSEMENT</b>		
Provision pour pertes sur débiteurs	98'584.65	132'000.00
Provision pour impôts	265'000.00	240'000.00
Provision pour grands travaux d'entretien	3'850'487.36	3'370'287.36
Fonds d'amortissement sur immeubles	64'029'500.00	61'029'500.00
<b>Total provisions et fonds d'amortissement</b>	<b>68'243'572.01</b>	<b>64'771'787.36</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Parts sociales remboursables	6'980'750.00	6'829'250.00
Parts sociales non remboursables	648'500.00	648'500.00
Réserve légale	1'533'673.20	1'521'870.70
Réserve spéciale	445'000.00	-
Compte de pertes et profits:		
Solde reporté	1'799.05	205'580.34
Bénéfice net de l'exercice	274'035.25	256'218.71
<b>Total capitaux propres</b>	<b>9'883'757.50</b>	<b>9'461'419.75</b>
	<b>289'273'075.68</b>	<b>286'869'008.92</b>

COMPTES  
D'EXPLOITATION  
COMPARÉS

Exercices 2008/2009 et 2007/2008

CHARGES	2008/2009	2007/2008
Intérêts hypothécaires	7'102'976.01	6'934'488.17
Entretien immeubles et propriétés	2'098'459.41	
utilisation de la provision	-435'200.00	1'364'754.71
SIG	1'027'195.85	1'010'317.60
Assurances	403'492.65	394'038.80
Conciergerie	1'329'783.65	1'360'982.05
Entretien appartements	2'490'700.98	
utilisation de la provision	-1'265'600.00	1'719'222.26
Téléreseaux	462'721.50	468'383.85
Décompte chauffage appartements vacants	5'999.40	6'106.15
Aménagements extérieurs	359'037.78	403'523.25
Surveillance parkings	38'696.05	-
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine et FLPAI)	232'327.00	231'913.00
Honoraires avocats	25'000.00	-
Frais généraux communs	2'455'124.47	2'261'509.48
Péréquation totale	478'967.00	
répartition sur Cités	-180'000.00	298'967.00
Dépenses et intérêts divers	146'542.05	137'629.05
Attribution à la prov. pour pertes sur débiteurs	83'415.35	132'000.00
Impôts	28'906.50	15'189.50
Attribution à la provision pour impôts	265'000.00	240'000.00
Attribution à la prov. pour grands travaux d'entretien	2'181'000.00	2'156'000.00
Amortissements mobiliers	34'712.55	49'251.30
Attribution au fond d'amortissement sur immeubles	3'000'000.00	3'000'000.00
Bénéfice net de l'exercice	274'035.25	256'218.71
	<b>22'643'293.45</b>	<b>22'440'494.88</b>

PRODUITS		2008/2009	2007/2008
Loyers appartements		17'633'840.85	17'398'174.90
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif		298'967.00	298'967.00
Loyers locaux commerciaux et dépôts		1'828'433.30	1'809'698.20
Loyers boxes et places de parking		1'872'126.00	1'847'641.00
Subventions		176'859.50	207'317.30
Revenus titres et intérêts divers		50'031.74	89'642.97
Recettes diverses		464'127.56	450'653.51
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	132'000.00		
Utilisation de la provision	-53'092.50	78'907.50	126'000.00
Dissolution de la provision pour impôts	240'000.00		
Utilisation de la provision	-	240'000.00	212'400.00
		<b>22'643'293.45</b>	<b>22'440'494.88</b>

## ORGANES DE LA SCHG

---

### 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 et conciergerie

---

### 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*

---

#### 2006

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 14, Vernier
Epars Gilbert	rue de Bandol 9 bis, Onex
Fleury Marlyse	Cité Vieusseux 15
Knechtli Albert	Cité Vieusseux 16
Mantillero Roland	boulevard des Promenades 22, Carouge
Rolland Emmanuel	Paroisse protestante Servette-Vieusseux, avenue Wendt 55

---

#### 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
Veiz André	rue Camille-Martin 9

---

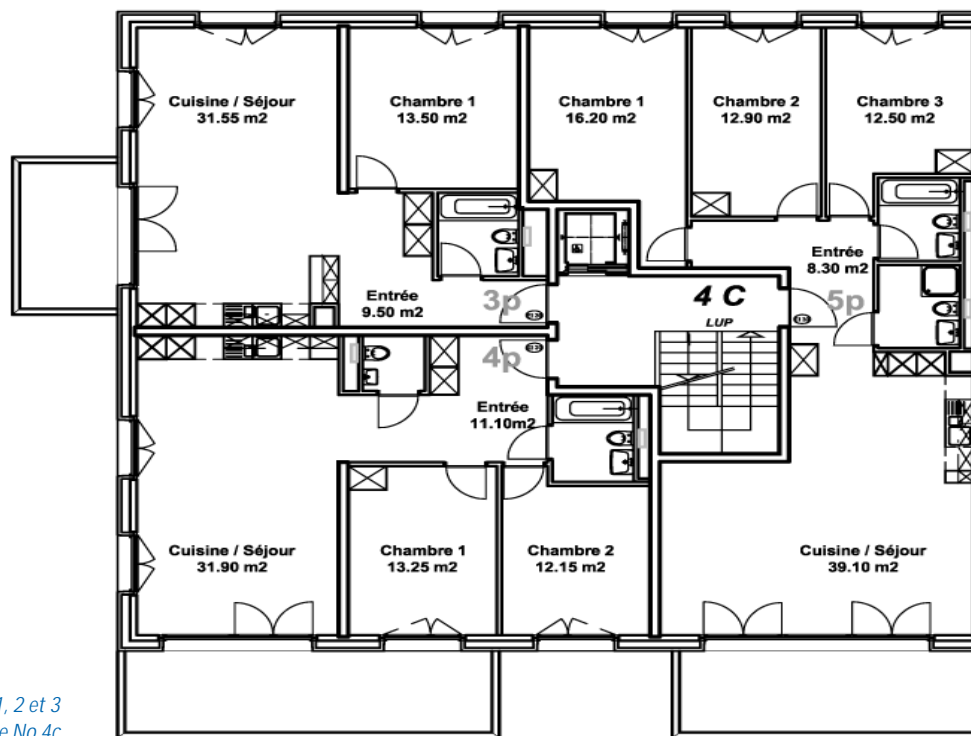
#### 2008

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

---



*Sandrine Salerno,  
Conseillère administrative,  
déléguée Ville de Genève*



Plan étage 1, 2 et 3  
allée No 4c

### AVENUE EDOUARD-ROD 4A, B ET C

En association avec des promoteurs privés proches de la Coopérative, une demande définitive de construire a été déposée au début du printemps 2009 par notre mandataire commun, l'architecte G. Chamot.

L'immeuble projeté comportera seulement quatre niveaux hors-sol (rez + 3 étages-type), selon le plan localisé de quartier récemment approuvé par le Conseil d'Etat.

La Société bénéficiera d'un droit de superficie sur des parcelles qui resteront propriété de l'Etat de Genève.

Un parking souterrain prévu sur un seul niveau sera accessible depuis l'avenue Soret.

Le nouveau bâtiment répondra aux exigences Minergie, et sera en principe chauffé depuis notre centrale thermique de Vieusseux, au moyen de conduites d'eau pulsée à très haute température.



#### Typologie des logements

3 pièces:	5 logements
4 pièces:	13 logements
5 pièces:	10 logements
<b>Total:</b>	<b>28 logements</b>
	117 pièces

# 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 (Groupement 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 <sup>2</sup> arcades et salles au rez	Nombre de dépôts	Total des m <sup>2</sup> dépôts	Parkings intérieurs et extérieurs
1920-1927	Cité-Jardins d'Aire	24	96	1'215.00	libre					
1947-1950	Cité Villars	189	672	1'540.00	libre	1	45	7	140	103
1949	Cité Franchises	72	279	1'485.00	libre	1	61	6	106	30
1961	Rue Camille-Martin	176	732	2'250.00	libre	10	815	25	851	85
1965	Chemin des Sports	168	720	2'250.00	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	2'295.00	libre	19	2660	16	616	324
1978	Cité Vieusseux 9, 16 et 18	150	600	3'015.00	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
<b>Total actuel en exploitation</b>		<b>1614</b>	<b>6486</b>	<b>2'740.00</b>		<b>58</b>	<b>9612</b>	<b>133+div.</b>	<b>4731</b>	<b>1583</b>



La-Tambourine 25 à 29

# RÉPARTITION DES LOGEMENTS

Situation au 27.10.2009	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
<b>TOTAUX</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>354</b>	<b>36</b>	<b>607</b>	<b>24</b>	<b>418</b>	<b>8</b>	<b>56</b>	<b>9</b>	<b>1614</b>

\*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 (908 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 2009. 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.

CH 1211 Genève 17 | t. +41 22 736 36 33  
rue agassiz 45 | sfer@fidusfer.ch | f. +41 22 786 11 31  
Case postale 211

CHAMBRE COOPÉRATIVE  
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 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. La mise en place du système de contrôle interne est en cours d'élaboration, les risques propres aux états financiers, les procédures visant à les couvrir et les principes généraux du système de contrôle interne devant être finalisés et approuvés formellement par le Conseil d'administration dans le courant de l'exercice 2009-2010.

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 25 septembre 2009

Société fiduciaire d'expertise  
et de révision SA

Pascal Rivollet  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Bernard Coste  
Expert-réviseur agréé

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

RAPPORT DE  
L'ORGANE DE  
CONTRÔLE



**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](mailto:schg@schg.ch) | Internet: [www.schg.ch](http://www.schg.ch)  
Heures d'ouverture des bureaux au public: 10h00 - 16h00