



Société Coopérative  
d'Habitation Genève

N24

Mars 2011

# Contact

## Ethnopoly:

un jeu-rallye sur le thème de la rencontre interculturelle

Un jeu grandeur nature, impliquant les familles, les écoles, les associations de parents d'élèves et divers partenaires présents sur le secteur, c'est le principe d'Ethnopoly qui s'est déroulé à Vieuxseux l'année passée. Le but de l'activité est de partir à la découverte de familles de différentes cultures. Celles-ci accueillent chez elles des petits groupes d'enfants accompagnés par un adulte. A chaque poste, les élèves sont attendus et doivent répondre à une question posée par leurs hôtes. L'intérêt est surtout de promouvoir de manière ludique les rencontres entre les habitant-e-s de cultures différentes et de favoriser chez les enfants une meilleure connaissance de leurs voisins et de leur quartier. Le bilan de l'année passée a été suffisamment positif, pour que les organisateurs (école des Franchises et école Liotard, APE Vieuxseux-Franchises, Centre de Loisirs des Franchises et Unité d'Action Communautaire) décident de renouveler l'expérience.

Cette année, Ethnopoly aura lieu le 20 mai pendant la matinée. En fin d'après-midi, un apéro convivial réunira les élèves et leurs parents, ainsi que les personnes ayant accueilli des groupes, les accompagnants et les différents partenaires impliqués dans l'organisation de l'événement.

■ Nous sommes à la recherche de personnes et de familles habitant dans les quartiers de Vieuxseux, Liotard et Soubeyran, disposées, durant le matin du 20 mai, à accueillir des groupes de 4 ou 5 élèves pendant une vingtaine de minutes afin de leur faire découvrir un aspect de leur culture.

■ Nous sommes aussi à la recherche d'adultes (jeunes ou moins jeunes) qui puissent accompagner un groupe d'enfants d'un poste à l'autre.

Si vous êtes intéressé-e-s, n'hésitez pas à prendre contact avec:

**Rose-Marie Pascal, Association des parents d'élèves, (APE)**  
079 689 26 46



Les enfants et leurs accompagnants sont reçus chez une maman brésilienne qui leur fait goûter des spécialités de son pays.

Photos: Eric Jacob

Les enfants discutent avec leur voisine octogénaire des jeux de son enfance.

## En Bref

Les Instances ont décidé d'installer des digicodes (en plus des badges) sur les portes d'immeubles de Cité Vieuxseux 1 à 7, 2 à 6 et 11 à 21, afin de faciliter les accès aux visiteurs.

Mardi 23 mars dès 16h30, le Centre des loisirs des Franchises brûlera le «Bonhomme Hiver» pour accueillir le printemps.

Le Président, Monsieur Albert Knechtli, au nom des Instances, de la Direction et du Personnel de la SCHG, vous fait part du décès de **Monsieur Henri Delaraye**, tour à tour, Directeur, Membre du Comité de direction et Président du Conseil d'administration de 1958 à 1980. De nombreux souvenirs sont encore présents dans les mémoires pour un homme qui a œuvré avec une sincère conviction et un grand engagement pour le bien de la Coopérative et de ses sociétaires.

## IMPRESSUM

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

**Textes:**  
Simon Cattin

**Photos**  
Page 1: Neil Labrador/LES -  
pages 2-3: Michel Bühler

**ISSN:**  
1663-1668

## Edito

Chers sociétaires,

Le 28 mars prochain, notre Société va soumettre à l'Assemblée générale extraordinaire une refonte de ses statuts. C'est un moment important à plus d'un titre dans la vie de notre Institution. Il devrait premièrement faire la démonstration par votre présence massive – vous qui êtes en majorité bien logés et à des conditions financières sans concurrence sur le marché genevois – de l'intérêt que vous portez à votre Coopérative.

En outre, l'Etat de Genève est formel, cette remise en ordre de nos règles de fonctionnement est indispensable et nous permettra d'éviter de payer un impôt immobilier qui nous amènerait immanquablement à procéder à une augmentation des loyers.

Ces nouveaux statuts mentionnent également quelques principes concernant le taux d'effort et le taux d'occupation, qui ne sont aucunement contraignants, mais qui devraient permettre à l'avenir de se conformer à des règles de fonctionnement et de solidarité favorables à l'ensemble des sociétaires.

En ce qui concerne notre projet de restructuration des cités Villars et Franchises, le dossier avance et nous serons certainement bientôt en possession d'éléments de décisions importants pour l'avenir de notre quartier.

Je me réjouis de vous rencontrer nombreux le 28 mars prochain. Vous prouverez ainsi par votre présence que la vie et le futur de votre Coopérative vous tient à cœur.

A. Knechtli  
Président

Vote sur les nouveaux statuts:

## La Coopérative a besoin de vous!



Le 28 mars, les membres de la SCHG sont invités à se prononcer sur l'adoption de nouveaux statuts. Il faut pour cela que le quorum soit atteint. Si, par manque de participants, l'Assemblée ne pouvait rien décider, c'est du côté du porte-monnaie que la partie se jouerait!

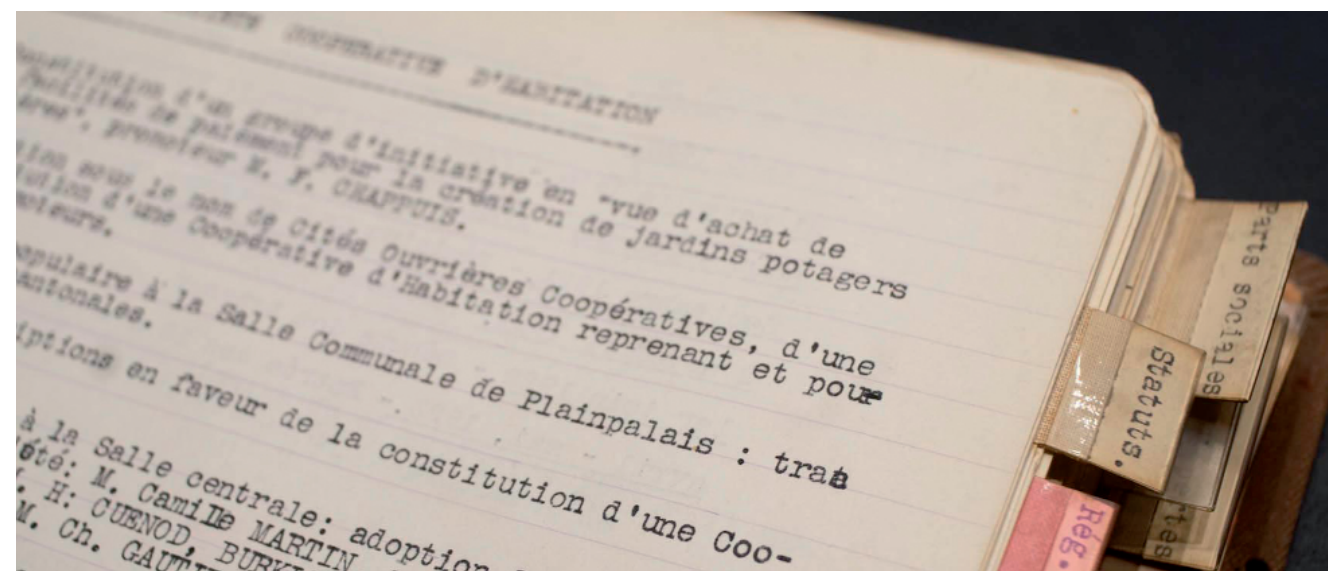
Tout le monde trouve de bonnes raisons pour ne pas participer à une Assemblée générale, même extraordinaire. Un match de foot, le feuillet à la télé, ou simplement l'envie de rester chez soi. Mais cette fois, les locataires de la SCHG pourraient le payer cher. En effet, les nouveaux statuts mis au vote ce soir-là visent notamment à garantir que la Coopérative ne sera pas assujettie à l'impôt immobilier complémentaire. Ce point est formel, car les conditions sont déjà remplies. Il faut toutefois impérativement qu'il figure dans les statuts. Si le quorum n'est pas atteint, la SCHG sera taxée. Cette dépense supplémentaire devra être compensée par des augmentations de loyer. Sur les quelque 2200 sociétaires, il est impératif que 550 au moins soient présents ou représentés (par procuration).



## Non à la taxation

La Société Coopérative d'Habitation de Genève (SCHG) a pour but «l'amélioration des conditions de logement de la population, principalement de ses membres et de leurs familles». Ce point important figure dans les premiers statuts, datés de 1919. La notion d'amélioration est typique du début du 20ème siècle, époque où la classe ouvrière logeait dans des conditions extrêmement précaires. Contrairement à des sociétés immobilières commerciales, la vocation de la SCHG n'est donc pas de maximiser les profits. En conséquence, ses loyers demeurent très avantageux aujourd'hui comme hier. Cet aspect social est reconnu par l'Etat qui, en contrepartie, libère les coopératives d'habitation du paiement de l'impôt immobilier complémentaire. Pour autant, précise la Loi générale sur les Contributions publiques, qu'il n'y ait aucune «répartition de bénéfice» en faveur de leurs membres. Cette clause doit être inscrite dans les statuts. Or actuellement, elle figure dans un simple règlement de la SCHG. Selon ses termes, «aucun intérêt n'est versé sur les parts sociales remboursables ou non remboursables». Il suffit simplement de l'inscrire dans les statuts, **mais seule l'Assemblée générale en a le pouvoir, pour autant que 25 % des sociétaires de la SCHG soient présents ou représentés, d'où l'importance de celle du 28 mars!**

Pour la petite histoire, la SCHG a cessé de verser des intérêts sur les parts sociales depuis l'exercice 1999-2000. «Cette distribution occasionnait un gros travail administratif sans rapport avec les sommes en jeu», rappelle José Aubareda, responsable du Service gérance et administration. «D'autant plus qu'il fallait calculer l'impôt anticipé. Suite à un changement des pratiques fiscales, nous avons décidé de ne plus servir d'intérêt. Cette décision a été formalisée dans un règlement lors de l'Assemblée générale de 2008».



## Une mise à jour nécessaire

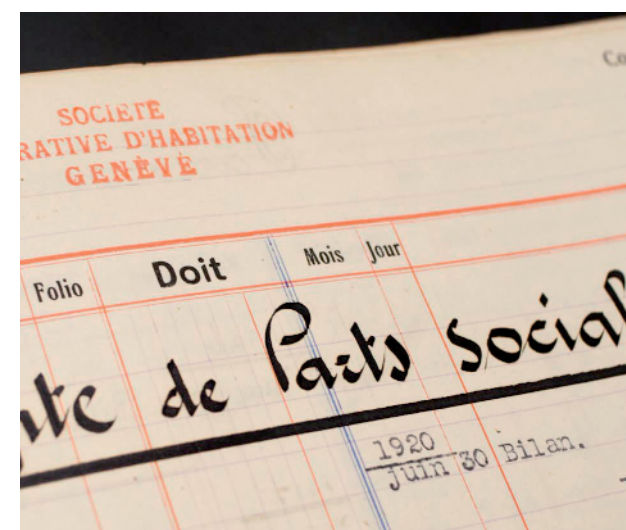
Les statuts de la SCHG n'ont été modifiés que quatre fois depuis son Assemblée constitutive du 26 juin 1919, si l'on en croit les archives. La première mise à jour a eu lieu rapidement, en janvier 1920, suivie de modifications en 1926. Puis il fallut attendre 1946 pour la deuxième et 1972 pour la troisième et dernière révision en date, soit... il y a près de 40 ans!

L'actualisation pour des raisons fiscales était logiquement l'occasion de procéder à une mise à jour de ce texte fondateur. Par exemple, le but n'est plus «l'amélioration des conditions de logement de la population», mais de «mettre à disposition, exclusivement de ses associés et de leurs familles, des logements à des conditions favorables». Par ailleurs, les dispositions de six règlements édictés entre 1983 et 2009 ont été introduites dans les statuts eux-mêmes.

Les nouveaux statuts présentent aussi un nouvel article sur les conditions d'attribution des logements. Il intègre notamment les notions de «taux d'occupation» des logements et de «taux d'effort» du locataire. De quoi s'agit-il?

## La solidarité noir sur blanc...

Une coopérative comme la SCHG offre des logements à des conditions très favorables. Mais cela implique aussi pour les sociétaires-locataires un sens du bien commun, distinguant la Coopérative d'une société purement commerciale. C'est la raison pour laquelle les nouveaux statuts mentionnent que la Société «encourage les activités menées avec un esprit coopératif dans les Cités dont elle est propriétaire» et qu'elle «promeut la solidarité». A l'heure de l'individualisme à outrance, cette notion marque la différence entre le fait de se loger via une



gérance X ou Y et le fait d'appartenir à une coopérative. Les deux nouveautés précitées, le taux d'occupation et le taux d'effort, touchent d'une certaine manière à cette notion de solidarité.

## ...et dans les faits

Le taux d'occupation représente le nombre de personnes vivant dans un appartement par rapport au nombre de pièces. Les nouveaux statuts prévoient que le taux d'occupation maximum admissible est de deux pièces de plus que le nombre d'occupants. Autrement dit, on louera à une famille de trois personnes un logement de cinq pièces au maximum. Cette famille aura peut-être un autre enfant. Puis les petits grandissent et finissent par quitter le nid. Même si les nouveaux statuts prévoient des exceptions, la règle veut que ce couple occupe désormais un quatre pièces au maximum. Tout simplement parce que d'autres familles se sont agrandies et comptent parfois six personnes dans un quatre pièces. La Société favorise donc des échanges d'appartements afin de répondre aux vrais besoins de chaque foyer.

Le taux d'effort, lui, représente la part du revenu que le locataire consacre à son loyer. En moyenne suisse, elle est de 25%, soit un quart du revenu. Évidemment, lorsqu'on démarre dans la vie, ou pour les familles modestes, la part du loyer est particulièrement importante. Elle diminue lorsque la situation s'améliore. Dans une coopérative qui pratique des loyers très modérés comme la SCHG, elle ne représente parfois plus qu'un faible pourcentage du revenu. Est-ce juste, par rapport à d'autres locataires moins favorisés? Certainement pas a décidé le Comité de direction, qui a introduit dans les nouveaux statuts qu'en principe, le prix du loyer ne doit pas être inférieur à 12% du revenu du ménage.

## Coup de rétroviseur

«L'arrêt presque complet de la construction a provoqué de grandes difficultés à la classe peu fortunée de notre population, pour se procurer des logements à des prix abordables». Cette description est familière aux oreilles des Genevois. Elle décrit en effet la situation dans leur ville et aurait pu être tenue hier. En fait, elle a bientôt cent ans!

Le 14 octobre 1918 en effet, un mois avant la fin de la première guerre mondiale, un groupe de 250 citoyens écrivait en ces termes au Conseil d'Etat de la République et canton de Genève pour lui demander son soutien. Son sujet de préoccupation: la crise du logement pour «la population laborieuse» et le moyen d'y remédier. Le texte mentionne l'afflux de familles et d'entreprises étrangères dû à la guerre, mais constate que le problème est plus grave. D'une part, le frein à la hausse des loyers, décidé par le Conseil fédéral en août 1918 et appliqué à Genève en septembre «deviendra toujours plus difficile par la diminution des appartements vacants», mais d'autre part, «la démolition des quartiers ouvriers sur le territoire de la ville de Genève et leur remplacement par des constructions affectées à des locaux de service, bureaux, industries, commerces, etc. contraint la classe ouvrière à se loger en dehors de l'agglomération urbaine». La lettre signale encore que le Congrès ouvrier de Bâle a reconnu le besoin d'aider les travailleurs des grandes villes «en favorisant la construction de cités ouvrières à proximité des agglomérations importantes». De plus, ces habitations devraient être construites «selon les lois modernes de l'hygiène et que de petites parcelles devraient permettre la culture de produits maraîchers à l'usage des familles laborieuses». Huit mois plus tard naissait la Société Coopérative d'Habitation Genève.

## IMPORTANT

**SOCIÉTAIRES DE LA SCHG**  
Venez très nombreux à  
l'Assemblée générale extraordinaire,  
le 28 mars 2011 à 19h30 précises,  
à l'Aula de l'Ecole de Culture Générale  
Henry-Dunant,  
avenue Edmond-Vaucher 20,  
1203 Genève