

Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2018-2019



schg

Société Coopérative
d'Habitation Genève

Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2018-2019



SOMMAIRE

BILLET DU PRÉSIDENT	2
MESSAGE DE LA DIRECTION	4
LA SCHG EN BREF	6
Portrait	6
Typologies des logements	7
Liste des immeubles	8
Plan de situation	9
Gouvernance	10
Organigramme	11
Équipes	12
VIE DANS LES CITÉS	18
100 ans, c'est la fête!	19
Retour sur nos activités	22
ACTIVITÉS	24
Travaux et Projets	
Constructions en cours	25
Constructions en cours	26
Entretien des immeubles	28
Perspectives 2019-20	30
Gérance et Administration	
Décomptes de chauffage	34
Contentieux	34
Location	35
RAPPORT FINANCIER	37
Bilan	38
Compte d'exploitation	39
Bilans comparés	40
Comptes d'exploitation comparés	42
Flux de fonds	44
Annexe aux comptes	46
Rapport de l'organe de révision	51

BILLET DU PRÉSIDENT

Chères et Chers sociétaires,

Nous y voilà !

Au mois de juin dernier, notre Société Coopérative d'Habitation Genève est devenue centenaire.

Comme il se doit, la fête a été belle, les félicitations nombreuses et la reconnaissance unanime.

Il n'en fallait pas moins pour marquer un siècle d'histoire.

Cent ans de turpitudes dans le logement bon marché à Genève, mais également cent ans de certitudes dans les cerveaux de ceux qui, dès le début et année après année, ont cru à la possibilité, par l'association des efforts de chacune et chacun, de réaliser des logements salubres accessibles aux personnes et aux familles disposant de revenus modestes.

Oui, car comme toujours, « L'union fait la force ».

Ce principe s'est imposé dès le début ; il anime encore aujourd'hui les instances de la SCHG et c'est ce qui fait son dynamisme.

Les projets se suivent les uns après les autres, et il en va de même de leur réalisation.

L'existant n'est pas oublié, de grands trains de travaux de rénovation sont couramment étudiés et tout aussi fréquemment engagés.

Comme tout le monde le dit « la SCHG est une alerte centenaire ».

Annoncée l'année dernière, la construction de l'immeuble A du site VVF bat son plein. Le bâtiment sort de terre et prend petit à petit sa place dans la Cité. Même s'il est aujourd'hui difficile d'imaginer son allure une fois terminé, l'on peut d'ores et déjà gager qu'il sera aussi réussi que le sont nos derniers immeubles, qu'ils se situent dans notre cité historique (comme celui de Cité-Vieusseux 23 à 27) ou à l'extérieur (comme ceux de l'avenue de Joli-Mont ou du chemin des Sports 74 à 80).

Un autre projet s'inscrivant dans la mutation du site VVF est déjà bien engagé dans la partie basse du chemin Villars. Avec lui, le périmètre originel de notre Coopérative va continuer sa mutation.

D'autres importants dossiers immobiliers animent constamment l'organisation professionnelle et les instances de notre Coopérative. L'un d'eux est situé à proximité de nos cités, dans le quartier de la Forêt. Un autre, plus important encore, comportera deux groupes de bâtiments distincts sur le site de la caserne des Vernets.

Comme déjà mentionné, la rénovation de nos immeubles n'est pas en reste. Les façades de la Tour de Vieusseux et certains de

« Au mois de juin dernier, notre Société Coopérative d'Habitation Genève est devenue centenaire. Comme il se doit, la fête a été belle, les félicitations nombreuses et la reconnaissance unanime. Il n'en fallait pas moins pour marquer un siècle d'histoire. »

ses équipements devront être entièrement remplacés, dans les deux années à venir. Il en ira de même d'une série d'ascenseurs, qui ont – un peu vite – fait leur temps.

L'élaboration de ces projets et le suivi de leur réalisation, d'une part, la gestion et l'entretien courant des immeubles et des logements, d'autre part, nécessitent des efforts toujours plus importants de tous nos collaborateurs et l'engagement de forces supplémentaires de travail. Qu'ils soient ici remerciés de l'ardeur et de la bienveillance avec laquelle ils accomplissent les tâches qui leur sont confiées!

Enfin, de cordiaux remerciements doivent également vous être adressés, chères et chers sociétaires. En effet, au cours de l'année écoulée, vous avez été mis à contribution en raison des nuisances des différents chantiers en cours. J'ai également pu apprécier votre présence aux manifestations qui ont été organisées ou simplement votre participation à l'Assemblée générale de notre Coopérative. C'est effectivement au cours de ces événements et des échanges qu'ils induisent entre les uns et les autres qu'il nous est possible d'apprendre et de comprendre vos attentes, d'orienter dès lors nos démarches et de préciser ainsi nos objectifs.

Continuons tous à œuvrer dans le bon sens!

Genève, le 1^{er} octobre 2019



Jean-Marc Siegrist
Président



*« L'union fait la force.
Ce principe s'est imposé
dès le début ; il anime encore
aujourd'hui les instances
de la SCHG et c'est ce qui fait
son dynamisme. »*

MESSAGE DE LA DIRECTION

Si, pour l'année de son centenaire, la SCHG n'a mis aucun immeuble en exploitation, elle n'en continue pas moins de poursuivre sa marche en avant avec, en ligne de mire, la création de quelque 800 logements. Un développement qui se concrétise avec le dépôt de plusieurs demandes définitives d'autorisation de construire, notamment pour le bâtiment F lié au programme du projet Papillon, les 110 logements de la route de Meyrin dans le quartier de La Forêt et, bien sûr, l'opération Vernets qui devrait venir enrichir notre parc de 180 logements d'ici 2022.

Mais la SCHG ne serait pas la Coopérative qu'elle est devenue aujourd'hui, si elle n'avait constamment cherché à entretenir, rénover et gérer son patrimoine en ménageant au mieux l'intérêt de ses sociétaires, dont nous saluons ici la patience et l'esprit collaboratif. On l'a vu récemment avec la réfection de la façade de Vieusseux 12. On le verra encore avec le même type d'intervention sur celle de Vieusseux 16-18 qui annonce une succession de travaux prévus sur 10 ans. Mais que l'on se rassure tout de suite, les grands travaux que nous envisageons de réaliser entre 2019 et 2029 ne sont pas dus à l'âge de nos immeubles. Cette planification trouve son explication dans le changement voulu par les autorités fiscales du Canton qui vise à supprimer le régime des provisions. L'importance des montants réservés par la Coopérative à l'entretien de ses immeubles nous a donc incités à décider rapidement de leur affectation en nous concentrant sur les infrastructures vieillissantes. C'est le cas

« La SCHG ne serait pas la Coopérative qu'elle est devenue aujourd'hui, si elle n'avait constamment cherché à entretenir, rénover et gérer son patrimoine en ménageant au mieux l'intérêt de ses sociétaires. »

pour une quarantaine de nos ascenseurs dont certains datent des années 60, mais aussi pour certaines sous-stations ainsi que pour l'Esplanade de Vieusseux, touchée comme vous le savez par des problèmes de carbonatation.

Aujourd'hui, nous nous engageons à entretenir nos bâtiments et à construire de nouveaux logements dans le même esprit que celui qui a présidé à la fondation de notre Coopérative, afin que nous puissions, longtemps encore, offrir aux personnes à bas et moyens revenus, de même qu'à leurs familles, des logements à des conditions favorables. Et pourquoi pas, fêter un jour avec ses sociétaires son bicentenaire ! C'est tout le succès que nous lui souhaitons et nous y travaillons au quotidien, aussi bien au niveau des instances que des équipes opérationnelles. Le récent centenaire célébré avec un nombre impressionnant de sociétaires nous encourage en tout cas à poursuivre sur la voie que nous avons tracé ensemble. Et quand nous disons « ensemble », nous ne pensons bien sûr pas uniquement aux habitants de nos Cités historiques. Nous pensons à tous nos sociétaires, qu'ils viennent du Grand-Saconnex, de Carouge, d'Onex ou d'ailleurs.

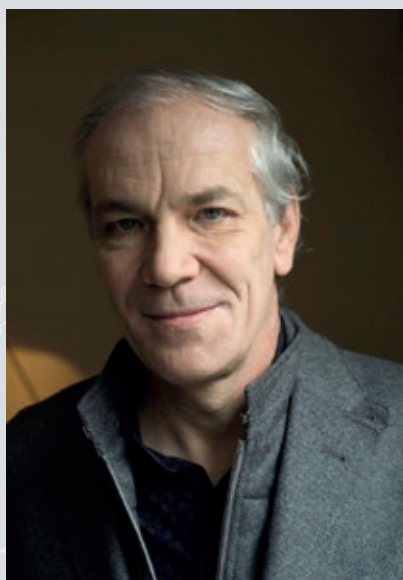
Ces cent premières années ne sont pour nous qu'un début. En continuant à nous fédérer de la sorte, nous mènerons encore à bien de nombreux projets au service du logement social à Genève.



Jean-Pierre Chappuis
Directeur
Service Promotion
immobilière



José Aubareda
Directeur
Service Gérance
& Administration



« Ces cent premières années ne sont pour nous qu'un début. En continuant à nous fédérer de la sorte, nous mènerons encore à bien de nombreux projets au service du logement social à Genève. »

LA SCHG EN BREF

Portrait

Fondée en 1919, la **Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG)** est une coopérative d'habitation qui a pour but de mettre à la disposition de ses sociétaires et de leurs familles, des logements à des conditions favorables ainsi que des surfaces d'activités.

Société sans but lucratif dont le siège est à Genève, la SCHG assume, au nom de ses sociétaires et en lien avec son Conseil d'administration et sa direction, la gestion courante de près de 2'000 logements répartis dans plus de 80 immeubles. Animée par une équipe professionnelle et motivée, la SCHG assure ainsi le maintien, la mise en valeur et le développement de son parc immobilier.



Typologies des logements

NOMBRE DE PIÈCES	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	7	Total
*Ch. de l'Essor 2 et 4 et 1 à 31								18				18
*Ch. des Sports 1 à 11								6				6
Cité Villars 1, 2 à 32				36	36	12	12					96
Cité Villars 2, 34 à 60				45		36	6	6				93
Cité Franchises 38 à 52				9		27	6	6				48
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 à 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 et 18				45		60		45				150
Cité Vieusseux 12		11	1	6	1	30		20				69
Prom. Jean-Treina 1 à 14		12		38		71		48		4		173
Rue Camille-Martin 23 à 31	1	1		4		29		8				43
Av. Ernest-Pictet 31 et 33				1		13		12				26
Rue de Bandol 3 à 9bis				3		7		27		10		47
Ch. Victor-Duret 42 à 46						9		11		2		22
Rue Sonnex 13				4		4		15		2		25
Rue de La-Tambourine 25 à 29			2	6		29		3		6		46
Rue Sonnex 30-32		5		3		10		19		9		46
Rue Édouard-Rod 4a, 4b et 4c				7		19		16				42
Ch. des Sports 74 à 80				40 ¹		36 ²		20 ³				96
Av. de Joli-Mont 7 à 11		7		21		21		14				63
Cité Vieusseux 23 à 27	5	5		8		29		16				63
TOTAUX	6	67	52	423	37	682	24	527	8	66	8	1'900

* Villas Cité-Jardins d'Aire

¹ dont 4 appartements LMI (3 + 1 pièce)

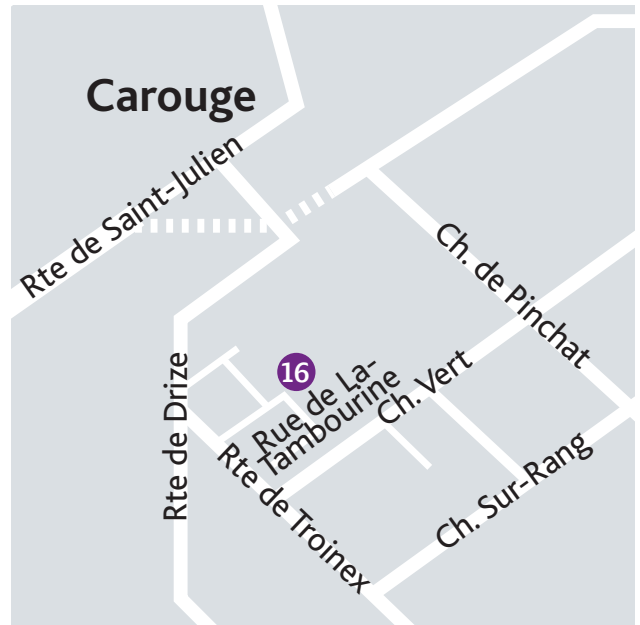
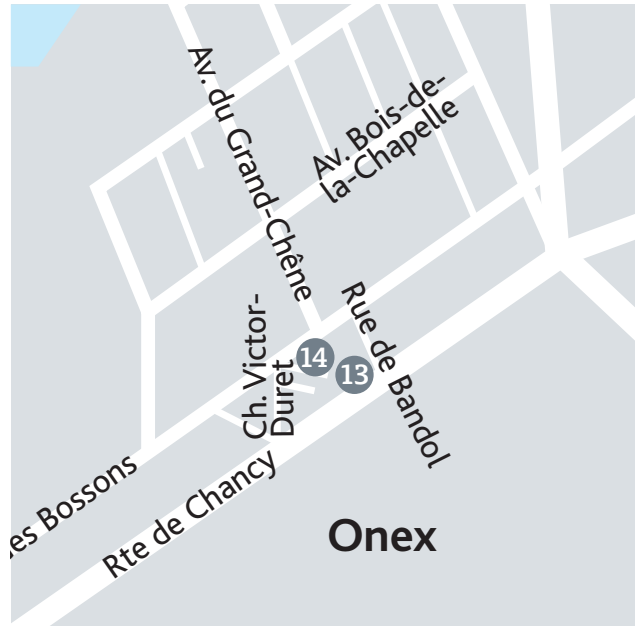
² dont 16 appartements LMI (4 + 1 pièce)

³ dont 4 appartements LMI (5 + 1 pièce)

Liste des immeubles

	ANNÉES DE CONSTRUCTION	LIEU	NOMBRE D'APPARTEMENTS	NOMBRE DE PIÈCES	PRIX ACTUEL DE LOCATION (MOYENNE ANNUELLE PAR PIÈCE)	SECTEUR LIBRE/SUBVENTIONNÉ	NOMBRE D'ARCADES ET SALLES AU REZ	TOTAL DES M ² ARCADES ET SALLES AU REZ	NOMBRE DE DÉPÔTS	TOTAL DES M ² DÉPÔTS	PARKINGS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS
1	1920- 1927	Cité-Jardins d'Aire	24	114	4'415	libre					
2	1947- 1950	Cité Villars 2 à 60	189	672	1'557	libre	1	45	7	140	104
3	1949	Cité Franchises 38 à 52	48	192	1'478	libre	1	61	4	75	11
4	1961	Camille-Martin 1 à 17	176	732	2'281	libre	10	815	29	457	85
5	1965	Sports 2 à 16	168	720	2'276	libre	8	787	23	658	128
6	1966	Centre Coop Aire				libre	1	1055	4	322	15
7	1968- 1974	Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6, 11 à 21	384	1506	2'254	libre	19	2660	16	616	305
8	1978	Cité Vieusseux 9 et 16-18	150	600	2'886	libre	11	3348	17	1520	417
9	1990	Cité Vieusseux 12	69	266	3'132	libre	2	204	2	15	30
10	1992	Sports-Essor	68	265	3'619	libre	0	0	9	84	83
11	1995	Sports-Essor	148	593	4'124	libre	0	0	38	539	186
12	1999	Ernest-Pictet 31-33	26	115	3'813	HM	1	132	1	42	30
13	1999	Bandol 3 à 9bis	47	233	3'656	HM	0	0	0	0	47
14	2001	Victor-Duret 42 à 46	22	103	4'034	HM	0	0	0	0	27
15	2004	Sonnex 13	25	115	4'817	HM	4	505	4	109	33
16	2006	La-Tambourine 25 à 29	46	190	4'397	HM	0	0	0	0	52
17	2010	Sonnex 30-32	46	208	4'468	HM	0	0	0	0	46
18	2012	Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	42	177	3'797	LUP/ HM	0	0	0	0	32
19	2015	Sports 74 à 80 – Parc Hentsch	96 LMI	364 24	4'348 4'485	LUP/ HM	1	40	8	230	116
20	2015	Joli-Mont 7 à 11	63	231	4'571	LUP/ HM	0	0	0	0	61
21	2017	Cité Vieusseux 23 à 27	63	237.5	4'422	ZD LOC	2	822.1	0	0	57
TOTAL ACTUEL EN EXPLOITATION			1'900	7'657.5	3'018		61	9'652	162	4'807	1'865

Plan de situation



Gouvernance

CONSEIL D'ADMINISTRATION (mandat de 3 ans)

Pour l'exercice 2018-2019, notre Conseil d'administration n'a enregistré que peu de changements. Jean-Marc Siegrist et Juan Boada ont été réélus respectivement aux postes de Président et de Vice-Président, et l'ensemble des membres ont été reconduits dans leurs fonctions. Agostino Martinoli, sociétaire-locataire de l'immeuble sis à l'avenue Édouard-Rod a été élu en tant qu'administrateur lors de l'Assemblée du 30 octobre 2018. Aldo Commisso, entré au Conseil d'administration le 17 octobre 2003, a donné sa démission pour le 30 juin 2019. Durant près de 16 années, Monsieur Commisso a offert ses nombreuses compétences dans le domaine de l'immobilier et nous souhaitons ici le remercier très chaleureusement.

Le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois durant l'exercice. Trois séances ont également été organisées avec quelques administrateurs sous forme de délégations pour traiter de dossiers particuliers. Entre le 1^{er} novembre 2018 et le 30 octobre 2019, le Conseil d'administration était composé de 21 personnes.

Nommés ou réélus en :

2016

- Jean-Pascal Emery
- Roland Fankhauser
- Henri Gander
- Serge Harder
- Patrick Riser
- André Vez

2017

- Patrick Uebelhart
- Rémy Pagani
*Conseiller administratif,
délégué de la Ville
de Genève*
- Isabelle Pergoud
- Jean-Marc Siegrist
Président
- Claudia Sironi

2018

- Juan Boada
- Karin Chervaz
- Aldo Commisso
(jusqu'au 30.06.2019)
- Andrée Crestani
- Bernard Degaudenzi
- Jean-Charles Dumonthay
- Jean Erhardt
- David Hiler
- Albert Knechtli
- Agostino Martinoli

COMITÉ DE DIRECTION

À l'image du Conseil d'administration, le Comité de direction a été reconduit dans son ensemble pour l'exercice 2018-2019. Pendant cette période, il s'est réuni à 12 reprises.

- | | |
|--|---|
| • Jean-Marc Siegrist
<i>Président</i> | • Albert Knechtli |
| • Juan Boada
<i>Vice-Président</i> | • Isabelle Pergoud |
| • Bernard Degaudenzi | • Agostino Martinoli
<i>(Auditeur)</i> |
| • Jean-Charles Dumonthay | • Aldo Commisso
<i>(jusqu'au 30.06.2019)</i> |

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

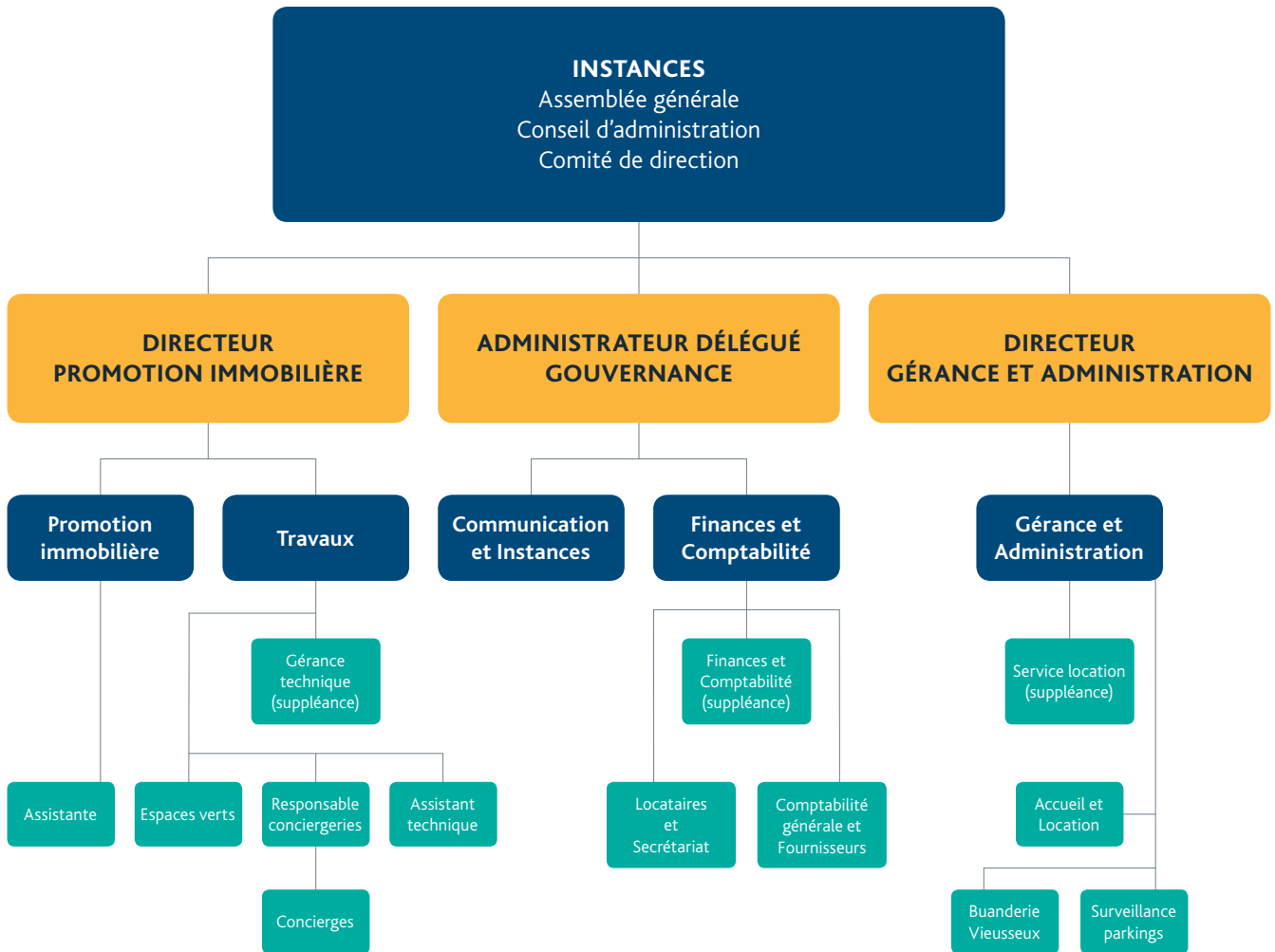
Lors de l'exercice sous revue, la Commission d'attribution des logements ne s'est pas réunie. En effet, aucune mise en exploitation d'immeuble n'ayant été réalisée, la convocation de ses membres ne s'est pas avérée nécessaire. Ceux-ci ne manqueront toutefois pas de remplir leurs fonctions lors du prochain exercice, lequel verra la mise en exploitation du bâtiment A.

- | | |
|---------------------|--|
| • Jean-Pascal Emery | • André Vez |
| • Claudia Sironi | • Roland Fankhauser
<i>(Membre suppléant)</i> |
| • Isabelle Pergoud | |

ORGANE DE REVISION

Le mandat de la Société Fiduciaire d'Expertise et de Revision a été reconduit, sur décision de l'Assemblée générale, le 30 octobre 2018.

Organigramme





Équipes

DIRECTION

- **Jean-Charles Dumonthay**, Administrateur délégué *(depuis le 1.01.2019)*
- **José Aubareda**, Directeur Gérance et Administration
- **Jean-Pierre Chappuis**, Directeur Promotion immobilière
- **Frank Pilger**, Directeur-adjoint, Responsable Technique et Travaux
- **Carol Jornod**, Responsable Communication et Instances
- **Mario Freire**, Responsable Finances et Comptabilité

SERVICES GÉNÉRAUX

- **Louisa Gueddimi**, Assistante du Directeur Promotion immobilière et Responsable de projets
- **Boris Burgy**, Assistant Finances et Comptabilité
- **Georgjine Nicaastro**, Finances et Comptabilité (locataires/sociétariat)
- **Behare Krasniqi**, Finances et Comptabilité (comptabilité fournisseurs)
- **Dominique Waegell**, Finances *(depuis le 01.01.2019)*
- **Claudine Peray**, Assistante du Directeur Gérance et Administration
- **Nathalie Beckel**, Gérance et Administration
- **Corinne Piaget**, Gérance et Administration
- **Aline Gonzalez**, Gérance et Administration
- **Inês Chaves**, Réceptionniste *(depuis le 01.07.2019)*
- **Beatriz Rodriguez**, Gérante technique
- **Gabriella Mettler**, Gérante technique *(depuis le 01.09.2019)*
- **Florence Neuhäusler**, Technique et Travaux
- **Vincent Müller**, Technique et Travaux *(jusqu'au 31.03.2019)*

100 ans:
l'occasion pour
les équipes de
s'imaginer à la
Belle époque !



BEHARE KRASNIQI, YVO BONGO, NATHALIE BECKEL, MARIO FREIRE, JEAN-PIERRE CHAPPUIS



FLAVIO STEFANELLI, MARIA DOS SANTOS, CORINNE PIAGET, GEORGINE NICASTRO, JEAN-CHARLES DUMONTHAY

Équipes

SERVICES TECHNIQUES

- Raja Bouzid, Lingère
- Martine Parodi, Lingère (*jusqu'au 28.02.2019*)
- Daniel Marti, Chef jardinier
- Jérémie Petoud, Jardinier
- Sylvain Vullioud, Surveillant parkings

CONCIERGES

- Ciprien Maneiro-Rama, Responsable Conciergeries
- Christian Barraud, Vieusseux 12, Franchises 30 à 52
- Stéphane Baur, Sonnex 30 et 32
- Yvo Bongo, La-Tambourine 25 à 29
- Ernesto Borlido, Sports 74 à 80
- Irène Borlido, Sports 74 à 80
- Fernando Correia, Bandol 3 à 9bis, Victor-Duret 42 à 46
- Laura Correia, Jean-Treina 6 à 14, extérieurs Sports-Essor et Jean-Treina 6 à 14, Boxes Sports-Essor 1^{er} sous-sol (*dès le 1.09.2018*)
- Pierre Cuenca, Ernest-Pictet 31 et 33, extérieurs + garages souterrains Vieusseux
- Antonio Da Silva Ferreira, Sonnex 13
- Maria Dos Santos-Fernandes, Joli-Mont 7 à 11
- Miguel Ferrin, Jean-Treina 6 à 14 + extérieurs + extérieurs Sports-Essor (*jusqu'au 31.08.2018*)
- Lorenzo Giaffreda, Vieusseux 15 à 21 + boxes Vieusseux (sauf 1 à 7)
- Juan-Carlos Lorenzo-Martinez, Sports 2 à 16 + extérieurs Coop Aïre
- Serge Mühlemann, Vieusseux 16 et 18, parkings extérieurs + places de jeux



RAJA BOUZID, SERGE MÜHLEMANN, JOAO SOARES CORREIA, JUAN-CARLOS LORENZO-MARTINEZ, BORIS BURG



ERNESTO BORLIDO, IRÈNE BORLIDO, CLAUDINE PERAY, ALINE GONZALEZ



FERNANDO CORREIA, LORENZO GIAFFREDA, BEATRIZ RODRIGUEZ, PIERRE CUENCA, CIPRIEN MANEIRO-RAMA, SYLVAIN VULLIOUD

Équipes

CONCIERGES (SUITE)

- **Mihai Constantin Papuc**, Vieusseux 1 à 7 et boxes Vieusseux 1 à 7
- **Armino Pires**, Jean-Treina 1 à 5 + extérieurs, Camille-Martin 23 à 31 + extérieurs, extérieurs Sports-Essor (jusqu'au 15.06.2019)
- **Didier Schmitt**, Villars 2 à 60
- **Zulmira Soares de Oliveira**, Édouard-Rod 4a à 4c + places couvertes
- **Joao Soares Correia**, Camille-Martin 1 à 17 + extérieurs Coop Aire
- **Jesus Antonio Rodriguez-Cruz**, Vieusseux 2 à 6, Vieusseux 11 et 13
- **Flavio Stefanelli**, Vieusseux 23 à 27 + parking visiteurs Édouard-Rod



ANTONIO DA SILVA FERREIRA, DANIEL MARTI, CAROL JORNOD, JESUS ANTONIO RODRIGUEZ-CRUZ, JÉRÉMIE PETOUD



ZULMIRA SOARES DE OLIVEIRA, LOUISA GUEDDIMI, LAURA CORREIA, JOSÉ AUBAREDA, DOMINIQUE WAEGELL



DIDIER SCHMITT, FLORENCE NEUHÄUSLER, FRANK PILGER, MIHAI PAPUC

VIE DANS LES CITÉS

« Eh oui ! 100 ans, c'est la fête ! Mais il ne nous aurait jamais été possible d'organiser cet anniversaire sans l'appui et l'enthousiasme de nombreuses personnes, à commencer par nos sociétaires, et parmi eux, toutes celles et ceux qui ont participé de près ou de loin à l'organisation et au bon déroulement des festivités, en particulier notre équipe de bénévoles. Au nom de la SCHG, qu'ils en soient ici remerciés.

Nous adressons aussi nos chaleureux remerciements aux partenaires, aux sponsors, à la société MA Communication, aux collaborateurs et notamment au service communication de la SCHG qui ont travaillé d'arrache-pied pour contribuer au succès de l'événement en faisant de cet anniversaire une nouvelle date marquante dans l'histoire de notre Coopérative. »

Albert Knechtli

Président du Comité du 100^e



100 ans, c'est la fête !

Deux magnifiques journées d'intenses activités

Au menu des 100 ans de la SCHG, le programme était chargé. Les 27 et 29 juin, deux magnifiques journées ont été consacrées à la digne célébration de notre centenaire. L'occasion pour nous d'organiser de nombreux événements, certains importants, d'autres plus modestes, auxquels beaucoup de nos sociétaires ont pris une part active. Mais avant d'entrer dans le vif du sujet, rappelons ici la grande action du 4 mai, en guise de mise en bouche, avec la distribution par nos concierges de quelque 4'040 croissants à la porte de nos locataires. Le 27 juin, date exacte de l'anniversaire de la fondation de la SCHG, une conférence a réuni de nombreux invités, la presse et les principaux sponsors, autour de différents intervenants parmi lesquels le Conseiller administratif de la Ville de Genève, Sami Kanaan. À la nuit tombée, les habitants ont allumé sur le bord de leur fenêtre la bougie du photophore spécial « 100 ans ». Et pour conclure en beauté, le 29 juin, une foule de sociétaires – dont un grand nombre avait emprunté les navettes mises à leur disposition depuis Carouge, Onex, Grand-Saconnex et Aire – se sont retrouvés à Vieuzeux pour célébrer ensemble le siècle de leur Coopérative.

Sociétaires et voisins à l'animation

Le samedi 29 juin, certaines et certains de nos sociétaires ont tenu des stands, parmi lesquels M. Kursner et ses biquettes, le stand de Marie, les artistes du quartier, le cours de yoga de Griselda et l'atelier « tresses » de Nogaye ; d'autres se sont signalés en offrant une contribution active aux animations, avec un vrai succès pour les activités destinées aux enfants. Signalons encore ici la présence de nos chers voisins : la ludothèque de la Marelle, l'association dédiée au développement durable ADED Suisse, la maison de quartier de Vieuzeux, le jardin d'enfants « Les Frimousses », pour n'en citer que quelques-uns qui ont célébré avec nous l'événement.





De la musique et du partage

Grâce aux émotions qu'elle nous fait partager, la musique s'est bien sûr réservé une place de choix dans la journée du samedi, en mode jazz avec « Mathias et Pablo », festif avec « A table » et « Renar », pop avec « Toby May », ou encore bal musette avec « Dani et Gigi ». Sans oublier les fameux artistes de rue « Les Michels ».

Le restaurant de la Fontaine était évidemment de la partie ainsi que les partenaires réguliers de la SCHG, qui se sont présentés tout au long de cette journée riche en informations, concours, expériences et cadeaux. Le FC City, club fidèle au cœur de la Coopérative, était présent aux commandes de la buvette.

Organisée autour d'un repas servi par le traiteur genevois Genecand, la soirée de gala a été ouverte par le Conseiller d'État Thierry Apothéloz et le Conseiller administratif de la Ville de Genève Sami Kanaan. Celle-ci a également été ponctuée par un spectacle de Laurent Nicolet et le concert de Time Machine.



En quelques chiffres

- 4'040 croissants
- 2'300 photophores
- 300 affiches
- 900 pique-niques
- 625 repas
- 1 année de préparation
- 3 jours de montage
- 50 bénévoles



Un site web dédié

En marge des festivités du centenaire, les Instances ont souhaité mettre en lumière les principaux événements, anecdotes et personnalités qui ont marqué la vie de la SCHG entre 1919 et 2019 pour maintenir vivante la mémoire de notre histoire. De l'utopie de la cité-jardin, au grand projet urbain amené à redessiner le périmètre Vieusseux-Villars-Franchises, un site web dédié a été réalisé pour permettre à chacun de revivre les grandes étapes qui ont jalonné notre premier siècle d'existence. Une mine d'informations sur le contexte de chaque époque, les grands projets de la Coopérative ainsi que la naissance de l'esprit sociétaire. À découvrir sur 100ans.schg.ch

*Célébration du
100^e anniversaire
samedi 29 juin
2019*



Retour sur nos activités

Marché de Vieusseux

Lors de l'exercice 2018-2019, le Marché de Vieusseux a observé une baisse de fréquentation. En cause: une météo capricieuse et les présences parfois irrégulières de certains marchands. Ces impondérables ont entraîné une sérieuse réflexion de la part de la Coopérative qui a finalement décidé de maintenir l'événement et de lui consacrer toute l'énergie nécessaire pour qu'il devienne et continue à être ce qu'il a toujours été, à savoir un lieu de rencontre et d'échange incontournable. Des évolutions sont en cours de réalisation, elles feront l'objet d'une communication à l'attention des sociétaires dès l'automne 2019.

Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises

Après le départ de la Présidente du Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises, Magali Lo-Parodi, qui s'activait en Comité pour assurer la pérennité de cette association, une nouvelle génération prend la relève avec de nombreux projets. Le Comité organisateur, sous la houlette de son nouveau Président Sami Sebai, a annoncé qu'il souhaitait donner une nouvelle dimension au Groupement. Ceci sans pour autant délaissier les traditionnelles activités que sont l'organisation de la kermesse et la mise sur pied du Marché de Noël.

Nouvelle « Charte sociétaires »

Après avoir mis en ligne sur le site web de la Coopérative un espace privé pour nos sociétaires afin de faciliter leur accès à de l'information sur la vie des quartiers et des immeubles (contacts concierges, numéros d'urgence, règlements, annonce de travaux, plans, photos, etc.), le service Communication poursuit son travail avec l'élaboration d'une nouvelle Charte sociétaires. L'objectif principal de ce document de référence consiste à relever les engagements de la Coopérative envers ses sociétaires, mais également ceux des sociétaires à son égard. Une consultation de ces derniers est envisagée.

Groupe « Mieux-Vivre »

Le Groupe « Mieux-Vivre », formé à l'initiative de la SCHG pour échanger sur les incidents survenus au sein de son parc immobilier et prendre des mesures pour en limiter les conséquences, s'est réuni cette année à quatre reprises avec un bilan en demi-teinte.

En effet, en dépit des efforts consentis et des actions mises en place, force est de constater que la Coopérative fait à nouveau face à une recrudescence d'incivilités: déchets sauvages, vandalisme, tapage, voies de fait, la liste est longue et les moyens mis en œuvre malheureusement peu efficaces. À noter toutefois que lorsque ces actes sont commis par des sociétaires-locataires ou des personnes faisant ménage commun avec ceux-ci, la Coopérative peut prendre des mesures allant jusqu'à l'exclusion et la résiliation du bail. En revanche, quand il s'agit de personnes venant de l'extérieur, nos possibilités d'intervention se limitent à leur notifier une interdiction d'entrer dans nos propriétés et à déposer une plainte pénale en cas de récidive et ce, même si la police a intensifié sa présence à Vieusseux, mais aussi au sein du périmètre Jean-Treina-Camille-Martin-Sports.

De la même manière les travailleurs sociaux hors murs (TSHM) peinent à se déployer de manière continue sur le territoire. En outre, ils manquent cruellement d'espaces pour proposer des activités aux jeunes. L'ouverture d'une maison de quartier dans le secteur pourrait aider, même si bien sûr cette solution ne peut résoudre à elle seule tous les problèmes. Cela permettrait au moins de faire un premier pas dans la bonne direction.

Le Groupe « Mieux-Vivre » rassemble des sociétaires-locataires et des collaborateurs de la SCHG, des représentants des services de la jeunesse et de l'antenne sociale de proximité Saint-Jean/Servette de la Ville de Genève, de la gendarmerie et de la police municipale, ainsi que des membres de la société de sécurité GPA Guardian Protection SA et de l'association des habitants du quartier de la Concorde.

Ressources humaines

Durant cet exercice, plusieurs modifications sont intervenues au sein de notre structure avec pour objectif d'améliorer la qualité des prestations que nos équipes opérationnelles fournissent aux sociétaires. Au terme d'un processus de recrutement, la SCHG a engagé Gabriella Mettler en qualité de gérante technique pour le 1^{er} septembre 2019, afin de soutenir ses services actuellement en sous-effectif, et pour assumer de nouvelles tâches liées aux récents développements de la Coopérative. Le Comité de direction a également décidé de déléguer en la personne de Jean-Charles Dumonthay, un membre du Conseil d'administration auprès de la Direction pour assurer une coordination renforcée entre les services et alléger la charge de travail des directeurs de la Promotion immobilière et du service Gérance et Administration.

Au niveau des engagements, Frank Pilger est entré en qualité de Directeur-adjoint, Responsable du service Technique et Travaux, suite au départ de Claude Progin. Dominique Waegell a pour sa part rejoint le service Finances et Comptabilité au 1^{er} janvier 2019 et Inês Chaves a complété l'équipe de la réception au 1^{er} juin, en remplacement de Vincent Müller, parti le 31 mars dernier pour relever un nouveau défi professionnel.

Signalons également le départ à la retraite de Martine Parodi, figure emblématique de la SCHG qui, en dehors de son rôle de Présidente du Groupement des Intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises durant de nombreuses années, tenait les rênes de la buanderie de Vieusseux depuis 10 ans avec Raja Bouzid qui occupe désormais le poste de lingère à 100%.

Espace personnel en ligne

Suite au récent lancement d'un espace privé pour nos sociétaires, accessible depuis notre site Internet, nous sommes heureux de constater que près de 700 d'entre eux s'y sont déjà inscrits et consultent régulièrement les informations qui leur sont destinées : vie dans les Cités, règlements d'immeubles, travaux, actualités, assemblée générale, etc.

Si vous ne connaissez pas encore tous les avantages de ce portail en ligne, nous vous invitons à le découvrir sans tarder, en vous connectant avec l'identifiant personnel et le mot de passe que vous avez reçus par courrier ou de nous contacter pour que nous vous rappelions ces éléments. Nous nous réjouissons de vous voir ou de vous revoir sur ce précieux moyen de communication.

Journal Contact

Très apprécié de nos sociétaires, le Journal Contact fait son grand retour. En fanfare tout d'abord pour le n° 37, consacré à l'événement du centième de la SCHG qui a été distribué peu de temps avant notre fête anniversaire; sous une nouvelle forme ensuite, afin de donner aux sociétaires et aux quartiers où nous sommes présents la place qui leur revient. Des couleurs pastel, une disposition aérée et une réelle volonté de tendre l'oreille vers tous nos immeubles. Nous ouvrirons également ces pages à vos idées et vos suggestions. Articles, informations, photos, recettes, autant de contenus que nous nous réjouissons de partager avec vous.

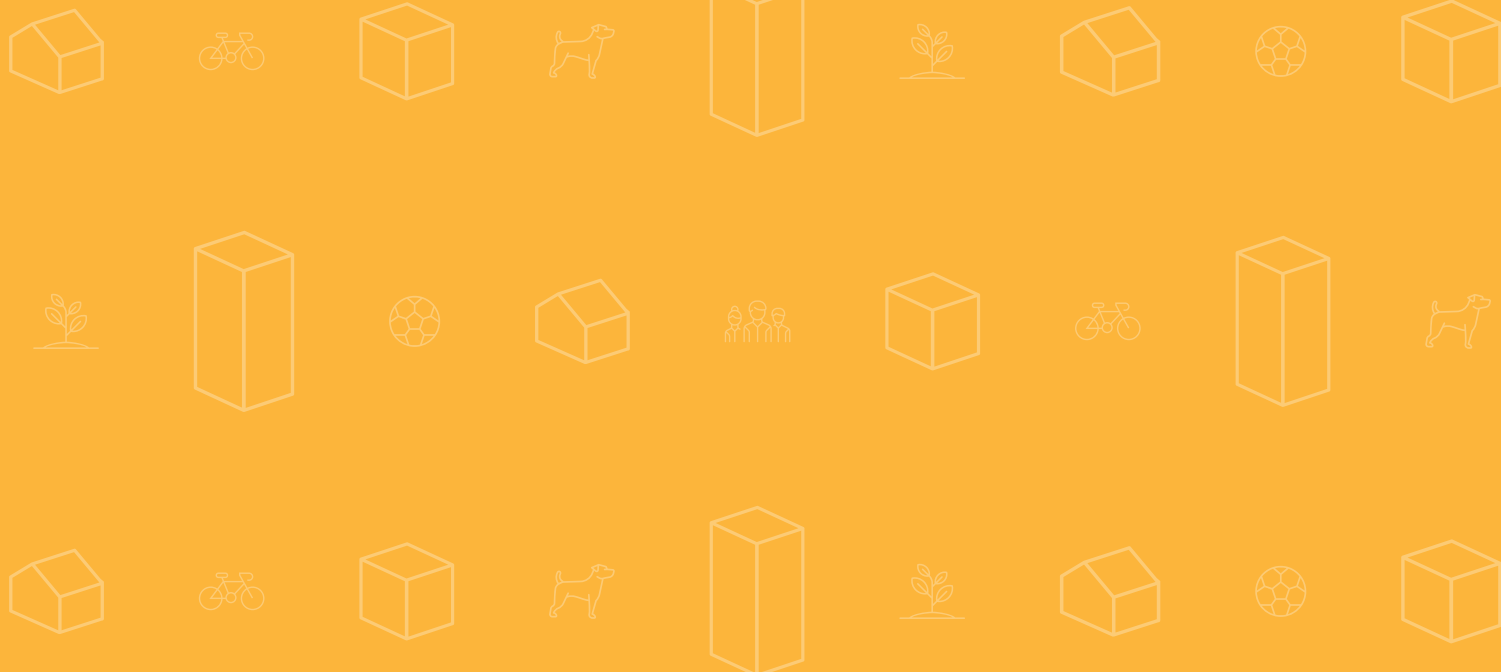
Ruches urbaines

Contrairement aux années précédentes, la production de miel provenant des ruches de la SCHG n'a pas tenu ses promesses. La raison de cette piètre récolte est due au remplacement de quatre de nos reines. En effet, sur les cinq ruches placées en toiture de Vieusseux 1, une seule a pu être sauvée. Plusieurs facteurs semblent être responsables des problèmes rencontrés, le premier étant la présence d'un petit acarien appelé « varois », mais d'autres pistes sont encore à l'étude afin de faire toute la lumière sur cette bien triste hécatombe et éviter que pareille aventure ne se reproduise.



ACTIVITÉS

Travaux et Projets



Constructions en cours

En matière de constructions, l'exercice sous revue constitue une année de transition. Si le chantier du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises (bâtiment A) avance de son côté sans souci de calendrier, les autres réalisations de la SCHG sont soit en attente de la délivrance d'un permis de construire, soit achevées. Pour les chantiers exécutés à ce jour, citons le bouclement de plusieurs projets tels que les aménagements extérieurs liés à Vieusseux 23 à 27, le parking visiteurs rue Édouard-Rod ainsi que la finalisation de l'agrandissement des bureaux de la Coopérative à Vieusseux 1.

« L'exercice sous revue constitue une année de transition en matière de constructions. Le chantier du périmètre Vieusseux-Villars-Franchises avance sans souci de calendrier et les autres réalisations de la SCHG sont soit en attente de décision de la part des autorités compétentes, soit achevées. »



CHANTIER VVF PAPILLON: VUE DU BÂTIMENT A EN CONSTRUCTION (DROITE)

Constructions en cours

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES



VIEUSSEUX 23 À 27 : VUE NOCTURNE

Projet Papillon

Destiné à remodeler entièrement le visage des trois cités historiques de la SCHG – Vieusseux-Villars-Franchises –, le projet Papillon poursuit son développement. Parallèlement au prochain dépôt de l'autorisation de construire pour les 117 logements du bâtiment F qui sera érigé le long de la route de Meyrin, les deux premiers immeubles d'habitation, à savoir les bâtiments A dont la SCHG est le maître d'ouvrage et le bâtiment G propriété de la FLPAI, ont commencé à sortir de terre permettant à l'ensemble des habitants du quartier d'imaginer leurs silhouettes définitives.

Dans ce cadre, tous les travaux communs aux deux bâtiments ont été achevés, notamment ceux concernant les réseaux techniques (chauffage à distance, électricité, eau, gaz, téléseuil, etc.), aujourd'hui enterrés et prêts à l'emploi. À cette étape a succédé la construction des deux premiers étages du bâtiment A (R+8). Le gros œuvre devrait s'achever début octobre 2019 selon le calendrier établi. Et pour ceux qui s'étonnent de voir le bâtiment de la FLPAI s'élever plus rapidement que celui de la SCHG, la raison en est simple : l'édifice destiné aux personnes âgées est plus modeste et édifié sur un ouvrage souterrain moins complexe.

En effet, suivant la volonté de la Coopérative, notre objectif était de confiner au sous-sol la circulation automobile. Avec notamment la création d'un parking commun de 140 places dédié aux nouveaux bâtiments, cette ligne directrice aura constitué l'un des principaux enjeux de notre chantier. Même si cela a pesé sur nos sociétaires, ils en seront à terme les grands bénéficiaires puisqu'ils jouiront in fine d'un environnement sécurisé et d'un espace préservé. La Coopérative est évidemment consciente que la modification des accès et des circulations représente des désagréments pour les usagers comme pour les locataires vivant aux abords des entrées des parkings de Vieusseux 12 et 21. Gardons à l'esprit que ces mesures sont temporaires. Il faut parfois savoir se montrer patient pour un gain de confort qui sera, à n'en pas douter, apprécié par tous les habitants et les visiteurs du quartier. Soulignons toutefois ici les efforts entrepris par la SCHG pour faciliter les déplacements motorisés dans un périmètre à la configuration changeante grâce à la mise en place d'une signalétique spécifique.



AMPHITHÉÂTRE: NOUVELLES PLANTATIONS (TISONS DE SATAN)

Vieusseux 23 à 27 Aménagements extérieurs

Si la mise en exploitation définitive du bâtiment de Vieusseux 23 à 27 a été célébrée début 2018 avec l'entrée de ses sociétaires, les travaux d'aménagements extérieurs n'étaient à ce moment-là qu'en partie achevés. La rénovation de l'amphithéâtre par exemple, commencée lors de l'exercice précédent, est aujourd'hui terminée. Pièce maîtresse de ces aménagements, il invite à la contemplation de cette palette végétale qui se renouvelle au fil des saisons. On peut notamment admirer un tison de Satan qui fleurit de juillet à septembre. La volonté de privilégier la biodiversité tient ses promesses ainsi qu'en témoigne une recrudescence de papillons! Un symbole pour notre projet éponyme.

Vieusseux 1 Agrandissement et transformation des bureaux de la SCHG

Les activités de la Coopérative poursuivant leur essor, il était nécessaire de procéder à un agrandissement de ses locaux administratifs afin d'assurer qualité et disponibilité auprès de ses sociétaires et aménager pour ces derniers, ainsi que pour son personnel, un espace de travail et d'accueil favorisant l'échange et l'écoute. Les travaux d'agrandissement et les transformations nécessaires à cette évolution ont été terminés au cours de l'exercice. En adjoignant à l'espace existant les 100 m² de l'appartement adjacent, les équipes opérationnelles possèdent désormais un environnement de travail à la mesure de leur mission. À noter qu'en marge des travaux de réfection des sols et de peinture induits par la transformation, le coût de l'agrandissement est resté dans les limites de l'enveloppe de CHF 200'000.- destinée à ce projet.



VIEUSSEUX 12: PLACETTE DEVANT LA FAÇADE RÉNOVÉE

Entretien des immeubles



VIEUSSEUX 1 À 7 : VUE DEPUIS LE BASSIN DE LA FONTAINE

« L'Esplanade de Cité Vieusseux, pièce maîtresse autour de laquelle s'articule nombre d'immeubles du quartier historique de la Coopérative, a fait l'objet, ces derniers temps de plusieurs interventions, dont certaines sont à ce jour achevées. »

À l'image du chapitre dédié aux constructions, cet exercice aura vu la fin de plusieurs importants chantiers. À titre d'exemples, citons la mise en conformité des sous-stations de chauffage de Vieusseux et du bassin de la Fontaine, mais aussi la réfection de la façade de Vieusseux 12 qui annonce celle, encore plus complexe, de Vieusseux 16 et 18, dont le réseau de distribution d'eau vient d'être complètement rénové. Sans compter que la donne va changer ces prochaines années en matière d'entretien. En effet, une récente évolution de la base légale ne nous autorise plus à alimenter notre compte de provisions pour grands travaux. Ceci implique une planification serrée de réfections à venir, un sujet qui sera détaillé dans le chapitre « Perspectives 2019-2020 », pages 32-33.

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

Vieusseux 9

Esplanade, bassin de la Fontaine et sous-station

L'Esplanade de Cité Vieusseux, pièce maîtresse autour de laquelle s'articule nombre d'immeubles du quartier historique de la Coopérative, a fait l'objet ces derniers temps de plusieurs interventions, dont certaines sont à ce jour achevées. C'est le cas pour le bassin de la Fontaine, dont le problème de carbonatation a été traité. Il en a été de même pour le local technique et la fontainerie qui ont été mis en conformité. Le bassin a aussi été doté d'un nouvel éclairage qui révèle un jeu de lumières dès la nuit tombée. Le tout pour un montant de CHF 400'000.– (alors qu'un demi-million avait été budgété pour ce projet).

Comme annoncé lors de l'exercice précédent, les conséquences observées de la carbonatation dans le bassin de la Fontaine affectent également l'ensemble des dalles de l'Esplanade de Cité Vieusseux. Des tests de résistance ont été effectués en laboratoire au niveau des dalles, des piliers et des murs, afin de déterminer l'ordre de priorité des interventions. Suite aux analyses, des propositions de mesures conservatoires ont été faites et des travaux d'étanchéité provisoire ont été menés en plusieurs points de la structure. Vu l'ampleur de la tâche, le traitement de l'Esplanade se poursuivra sans doute sur plusieurs années.

Toujours dans le même périmètre, la SCHG a finalisé la mise en conformité de la sous-station de Vieusseux 9, dernière des cinq sous-stations de Vieusseux à avoir subi une rénovation dans les règles après Vieusseux 1, Vieusseux 7, Vieusseux 2 à 6 et Vieusseux 16 et 18, dans le courant de l'été 2018. À noter que ces travaux conséquents, financés à hauteur de CHF 450'000.–, se sont déroulés sans accroc. Aucun problème de chauffage ou d'électricité n'a été constaté. Tout est en place désormais pour faciliter l'entretien des immeubles de la zone et pour relier ces équipements avec nos réalisations futures.

VIEUSSEUX 12

Fin de la rénovation des façades

Les travaux de réfection complète des façades de Vieusseux 12 ont pris fin dans le courant de l'été 2018. L'isolation est aujourd'hui renforcée et recouverte de plaques en Alucobond® dont les magnifiques effets de moirure et de lumière confortent notre choix de ce matériau au détriment du crépi. Les balcons ont également été remis à neuf, ce qui a impliqué le changement des garde-corps, du carrelage et des toiles de tente.

VIEUSSEUX 16-18

Fin du remplacement du réseau de distribution d'eau sanitaire

Réalisé en deux étapes, entre septembre et décembre 2018, le remplacement complet du réseau de distribution d'eau sanitaire de Vieusseux 16 et 18 a été achevé selon le calendrier et, fort heureusement, sans mauvaise surprise. Un coup de chapeau à toutes les équipes et entreprises engagées sur le projet qui aura été d'une complexité à en faire reculer plus d'un. En effet, les travaux ont touché quelque 150 appartements, ce qui impliquait la présence simultanée, lors de la réfection, de plusieurs corps de métier, dont notamment des maçons, des plombiers, des carreleurs, des électriciens et des installateurs sanitaires. Sans compter que le système de distribution d'eau devait être rétabli chaque soir afin de répondre aux besoins des locataires qui ont parfaitement joué le jeu. Une belle réussite.

À noter que le coût de ces travaux s'est élevé à CHF 3 millions, un montant entièrement financé par les provisions prévues pour l'entretien de notre parc immobilier.



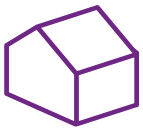
VIEUSSEUX 12 APRÈS RÉNOVATION DES FAÇADES

Perspectives 2019-20

ENTRETIEN

Fin du régime des provisions pour grands travaux d'entretien

L'abrogation de la pratique fiscale datant de 1979 autorisant la soustraction de provisions dédiées aux grands travaux d'entretien, impose désormais aux propriétaires d'utiliser ou de dissoudre ces provisions, au plus tard avant la fin de l'année 2019. Grâce à d'intenses négociations, menées à tous les niveaux du Canton, les propriétaires ont réussi à obtenir un délai de la part de l'Hôtel des Finances. Celui-ci permettra à la SCHG d'employer, dans le cadre de différentes opérations de réfection et de rénovation, l'entier des CHF 15 millions actuellement réservés à cet effet. La Coopérative s'engagera, de manière irrévocable, à réaliser des travaux pour ce montant d'ici la fin 2023, sous peine de subir un impact fiscal.



« Afin de faire face à l'évolution du traitement fiscal des provisions, la SCHG s'est concertée pour identifier tous les travaux d'importance à entreprendre dans un proche avenir. »

Grands travaux 2019-2029

Afin de faire face à l'évolution du traitement des provisions, la SCHG s'est concertée pour identifier tous les travaux d'importance à entreprendre dans un proche avenir, pour établir un chiffrage précis pour chacun d'entre eux et lancer des appels d'offres pour planifier les chantiers. Nous vous livrons ci-dessous les principaux sujets qui vont nous occuper jusqu'en 2023.

Systèmes d'ascenseurs

Sachant que les systèmes d'ascenseurs installés dans les immeubles construits dans les années 60 devront tous être à terme modernisés, un premier effort sera concentré sur cette partie de notre parc immobilier et prioritairement sur les systèmes datant de cette époque. La Coopérative envisage de lancer des appels d'offres pour la mise en conformité et la rénovation de ces équipements aujourd'hui vieillissants, en apportant une attention particulière à un service de qualité en matière de maintenance et de dépannages. Ce projet concerne 38 ascenseurs installés dans nos immeubles de Bandol, Victor-Duret, Cité Vieusseux (hormis Vieusseux 16 et 18 et Vieusseux 23 à 27) et Camille-Martin.

Sous-stations

Les 5 sous-stations de Cité Vieusseux ayant été mises en conformité, c'est au tour d'autres équipements techniques de ce type de bénéficier d'une cure de jouvence. Les 4 sous-stations de Sports-Essor, plus celle de Camille-Martin, devront donc passer au crible de la réfection.

Esplanade de Cité Vieusseux

Comme mentionné dans le chapitre « Entretien », le problème de carbonatation qui touche l'Esplanade Cité Vieusseux continuera à faire l'objet d'un traitement par étape. Nous avancerons donc également dans ce domaine afin d'intervenir en fonction des priorités déterminées par les analyses faites en laboratoire, mais d'importants travaux de piquage de dalles seront incontournables.



VIEUSSEUX 2 À 6 : RÉFECTION DES DALLES
(TRAITEMENT CARBONATATION)

Rénovation complète de la façade de Vieusseux 16-18

Comme pour Vieusseux 12, l'immeuble Vieusseux 16 et 18 doit également opérer sa mue et reconsidérer la totalité de son enveloppe. Au programme : remplacement de l'isolation et des fenêtres, réfection de la toiture, fermeture du couvert. Après les quelques mois de travaux occasionnés pour la remise à neuf du système de distribution d'eau, nous sommes conscients que ces travaux vont à nouveau demander aux sociétaires de faire preuve de compréhension. Mais une fois ceux-ci effectués, ils verront leur qualité de vie améliorée notamment grâce aux jardins d'hiver qui viendront remplacer les balcons.

Autres travaux prévus

En marge des principaux chantiers cités ci-dessus, d'autres travaux seront également budgétés et planifiés dans un avenir plus ou moins proche selon le degré d'urgence des interventions. Citons parmi les plus importants : la réfection de la toiture de l'École des arts appliqués, la restauration de l'étanchéité des zones de circulation à Camille-Martin/Sports et à Cité Vieusseux, ainsi que la réfection de la sous-station de Vieusseux 12.

Perspectives 2019-20



QUAI VERNETS: MAQUETTE DU PROJET (VUE DU CIEL)

CONSTRUCTIONS

Dépôt de trois demandes définitives d'autorisation de construire

Dans notre précédent rapport d'activité, nous avons détaillé au chapitre « Perspectives » les trois grands projets qui animent actuellement la SCHG. Il s'agit bien sûr de l'incontournable projet Papillon qui va redessiner à long terme les contours de Cité Vieusseux, de l'opération Vernets où nous sommes associés à différents acteurs publics et privés pour réaliser près de 1'500 logements sur des terrains appartenant à l'État, et finalement, de la création de logements sur une parcelle qui se situe dans le quartier de La Forêt, à deux pas de Cité Vieusseux, et dont le droit de superficie nous a été octroyé par l'État.

Les choses ayant peu évolué au cours du présent exercice, nous vous renvoyons au rapport précédent pour tout ce qui touche aux détails des constructions que nous projetons de réaliser. En revanche, mentionnons cette année le dépôt des demandes d'autorisations de construire pour les bâtiments F du projet Papillon, B1 de La Forêt et enfin pour l'îlot A, qui sera le premier bâtiment à sortir de terre aux Vernets.

À noter que la délivrance du permis de construire pour le bâtiment F du projet Papillon sera suivie de la démolition des trois petits immeubles d'habitation de Cité Villars 2 à 24. Une étape

qui occasionnera à nouveau un engagement important de la part de nos équipes pour le relogement des sociétaires-locataires. Ce projet permettra également la réalisation de la première partie d'un parking souterrain prévu sur un seul niveau pour limiter l'excavation, lequel courra également sous le futur bâtiment E situé le long de la route de Meyrin dans le prolongement du bâtiment F.



QUAI VERNETS: MAQUETTE DE L'ÎLOT A (VUE INTÉRIEURE)

	PROJET PAPILLON BÂTIMENT F	QUARTIER LA FORÊT BÂTIMENT B1	VERNETS ÎLOT A
Calendrier			
Dépôt autorisation de construire	Décembre 2018	Mai 2018	Septembre 2018
Entrée en force estimée	Fin 2019	2 ^e semestre 2019	2 ^e semestre 2019
Livraison prévisionnelle	2024	2023	1 ^{er} semestre 2023
Caractéristiques			
Appartements	117	110	74
Catégories	HM	HM	ZD loc (LUP)
Parkings (places intérieures et extérieures)	78	67	29
Architectes	Ris + partenaires	VVR	GD et bunq

Un nouveau projet à la rue Édouard-Rod

Cette année, un nouveau droit de superficie a été octroyé à la SCHG sur une parcelle située à la rue Édouard-Rod. Ce terrain devrait donc à terme accueillir de nouvelles constructions dont un tiers sera dévolu à de l'habitat coopératif et deux tiers à des appartements privés, probablement vendus en propriété par étage (promoteurs tiers). La Coopérative a ainsi coorganisé, en sa qualité de maître d'ouvrage, un mandat d'études parallèles lancé en 2018 qui a primé, parmi les cinq candidats sélectionnés, le projet du bureau BCR architectes. Pour la réalisation de l'immeuble projeté, la SCHG sera associée à la primo-coopérative Archipel, partenaire à parts égales en matière de création de logements, à savoir 20 appartements chacune pour un total de 40.

La construction de cet immeuble permettra à la SCHG d'effectuer, grâce à sa proximité avec le chantier de Vieusseux-Villars-Franchises, des opérations de relocation tant que durera le projet Papillon.

« Cette année, nous avons déposé des demandes définitives d'autorisation de construire pour les bâtiments F du projet Papillon, B1 de La Forêt ainsi que pour l'îlot A qui sera le premier bâtiment à sortir de terre aux Vernets. »

ACTIVITÉS

Gérance et Administration

Décomptes de chauffage

Les différentes installations de nos immeubles ont réagi de manière inégale aux rigueurs de l'hiver, puisque les comptes se sont soldés, sans raison particulière, par des remboursements pour certains et des soldes débiteurs pour d'autres.

À l'échelle de la société, nous constatons une augmentation globale des coûts de 5.3 % en regard de la précédente saison.

Il a également été observé pour les bâtiments récents, disposant d'une chaufferie propre et bénéficiant du label Minergie, soit Sonnex 30 et 32, Sports 74 à 80 et Joli-Mont, une correction sensible à la hausse.

De même, comme par le passé, des différences notables ont été relevées dans les logements des immeubles équipés de compteurs individuels, que seuls des comportements différents des habitants peuvent justifier.

Enfin, les édifices de Bandol et Victor-Duret, les derniers de notre parc immobilier disposant d'une chaufferie au mazout, subissent une hausse marquée qui s'explique par l'augmentation du coût du combustible.

Pour les immeubles de Cité Vieusseux 23 à 27, le décompte de chauffage a été établi sur une durée de 18 mois pour tenir compte de l'entrée progressive des nouveaux locataires. Aucune comparaison n'est possible car il s'agit du premier décompte depuis la mise en exploitation de cet objet.

Contentieux

Pour la deuxième année consécutive et d'une manière générale, le contentieux est en baisse.

En effet, les loyers en retard pour l'exercice écoulé s'élèvent à CHF 102'036.20, soit 0.3 % du montant total des loyers sous gestion. Durant cette même période, 9 poursuites ont été engagées contre des débiteurs, dont 7 ont été soldées.

Un sociétaire-locataire a vu son bail résilié et a été exclu de la Coopérative en raison du non-paiement de son loyer. Il fait actuellement l'objet d'une évacuation de son logement.

À l'instar des loyers encaissés, le montant des parts sociales à libérer est en diminution et se monte à CHF 10'000.-.

Ces résultats réjouissants sont le reflet d'une attention constante de nos collaborateurs, qui sont toujours à l'écoute des problèmes financiers que peuvent rencontrer certains de nos sociétaires-locataires et veillent à trouver avec eux les solutions les mieux adaptées pour éviter que leur situation ne s'aggrave et nous oblige à résilier leur contrat de bail.

Location

ROTATION DES LOCATAIRES ET NOTIFICATION DE RÉSILIATIONS

De manière générale, le taux de rotation des locataires au sein de la SCHG reste relativement bas, de 70 à 90 sociétaires par année, ce qui n'excède pas un taux de 5%. Cette année, nous observons une augmentation qui correspond au départ d'une partie des locataires de Villars 2 à 24 ainsi que 164 places de stationnement, un peu pour les mêmes raisons. Dans ce cadre, les équipes tiennent évidemment compte des revenus des sociétaires et tentent dans la mesure du possible de les reloger dans des appartements qui se libèrent au sein de sa structure. Le projet Papillon qui nécessite le relogement de nombreuses personnes pour permettre la démolition et la reconstruction de nouveaux immeubles d'habitation influence finalement assez peu les tendances observées ces dernières années. Une bonne nouvelle cependant, la réalisation prochaine de 40 nouveaux logements à la rue Édouard-Rod, à deux pas de Vieusseux-Villars-Franchises, facilitera les opérations tiroir de rotation/relocation, notamment lorsqu'il s'agira de démolir les bâtiments de Cité Villars 26 à 60 pour permettre la construction des bâtiments D et E.

Villars 2 à 24

Dans le cadre du projet Papillon, la demande d'autorisation de construire portant sur le bâtiment F, qui implique la démolition des 3 immeubles existants (soit 72 logements), a été déposée le 20 décembre 2018.

Rappelons que les 45 baux de durée indéterminée avaient été résiliés par anticipation au 30 juin 2018 pour permettre à la bailleuse de respecter les échéances légales. Préalablement soucieuse de préserver les intérêts de ses sociétaires-locataires, la Coopérative a organisé une séance d'information avec les habitants concernés et des accords ont été pris et homologués par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui prévoient que ces sociétaires-locataires peuvent demeurer dans leurs appartements jusqu'à la délivrance de l'autorisation de construire. Ensuite, ils disposeront de 60 jours pour restituer l'objet loué. En marge de ces accords, la direction de la Coopérative s'est engagée à faire une unique proposition de relogement aux sociétaires-locataires qui remplissent les conditions fixées par les statuts de la Société pour obtenir un logement. Aujourd'hui, 19 d'entre eux ont déménagé.

Places de parc

Afin de faire face à la disparition de nombreuses places de parc en lien avec les chantiers présents et à venir du Projet Papillon, les zones bleues présentes sur le périmètre de Vieusseux ont été transformées en places privatives à l'usage exclusif des sociétaires. Dans ce cadre, 31 d'entre elles ont été louées et les 9 places restantes ont été conservées par la SCHG pour les visiteurs.

À noter qu'en raison de la fête du 100^e anniversaire de la SCHG, la cinquantaine de places de parc situées entre les immeubles de Vieusseux 12 et de Vieusseux 16 et 18 ont été déplacées durant deux petites semaines sur le parking visiteurs de la rue Édouard-Rod pour permettre l'installation d'une tente. Un arrangement a été trouvé avec les locataires de ces emplacements, lequel a satisfait aussi bien les sociétaires que la SCHG qui les remercie de leur compréhension.

Location

INSCRIPTIONS

Comme les années précédentes, la SCHG a maintenu la suspension des inscriptions de nouvelles candidatures pour un logement au sein de la Coopérative, à l'exception des demandes émanant de ses sociétaires-locataires et des membres de leurs familles. Le problème n'est pour l'heure toujours pas résorbé même si nous constatons une baisse des candidatures pour les appartements de 5 pièces et plus. Sans compter nos besoins en matière de relogement dans le cadre du projet Papillon. Gageons que lors de la mise en service de nos prochains immeubles, cette liste diminue.

BAISSE DES LOYERS

Dans la continuité de son programme de baisses de loyer initié en 2015, de nouvelles décisions ont été prises pour plusieurs bâtiments propriété de la SCHG, tandis que d'autres immeubles, environ une dizaine à loyers contrôlés par l'État, sont en cours d'examen par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Un processus qui devrait probablement aboutir à une baisse vu les derniers mouvements observés au niveau des taux hypothécaires. Quant aux baisses de loyers effectives, les dernières, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2019, concernent les 47 logements et 47 places de parc de la rue de Bandol 3 à 9bis et les 22 logements et 27 places de parc du chemin Victor-Duret, ce qui équivaut à une diminution de l'ordre de 5 % environ, soit CHF 43'980.- pour Bandol et CHF 28'080.- pour Victor-Duret.

VOIE SOUTERRAINE

Suite à l'abaissement de l'entrée de la voie souterraine conduisant aux différentes surfaces d'activité louées par la Coopérative et aux problèmes de livraison rencontrés par les locataires, la SCHG avait enregistré le départ de l'emblématique laboratoire de la boulangerie Ruckstuhl, parti à Meyrin. Les locaux occupés par le laboratoire ont aujourd'hui retrouvé preneur avec la venue d'une coopérative d'artistes et d'artisans, Ressources urbaines, soutenue par la Ville et l'État de Genève.

RAPPORT FINANCIER



Bilan

Au terme de l'exercice arrêté au 30 avril 2019, le total du bilan est sensiblement le même que celui de l'année précédente.

En revanche, l'activité importante déployée dans le cadre de nos promotions immobilières se reflète dans une hausse de plus de 10 millions de francs du poste immeubles en projet et en construction, pour l'essentiel financés grâce aux liquidités de l'entreprise. Ces dernières enregistrent de ce fait une baisse de 10.5 millions de francs.

Les évolutions majeures durant l'exercice sous revue sont identifiées par une année d'exploitation complète de Vieusseux 23 à 27, mais également sur le plan fiscal et comptable par l'abrogation de la directive fiscale sur la dotation et l'utilisation de la provision pour grands travaux d'entretien, décidée par l'Administration fiscale cantonale en 2018. Ce changement de pratique oblige la SCHG à un important remaniement comptable et financier afin de trouver un équilibre et une continuité bilancielle. Il importe de relever que des adaptations complémentaires devront être étudiées pour les prochaines années.

Pour cette raison, la rubrique provision pour grands travaux d'entretien figurant au passif du bilan, est en forte diminution (de CHF 4'068'000.-); les commentaires du compte d'exploitation énoncés ci-après apportent tous les détails nécessaires à une appréciation des dossiers concernés.

Pour pallier ces changements de pratique fiscale significatifs, la SCHG a versé une avance de cotisations patronales LPP de CHF 2'500'000.-, figurant à l'actif du bilan et dont le sous-jacent se trouve en réserve au passif. Cette opération étant déductible fiscalement et sans risque pour la Coopérative, les Instances ont jugé opportun d'y procéder.

Les actifs transitoires diminuent de CHF 737'000.- par rapport à l'exercice antérieur. À ce titre, nous rappelons que des provisions pour l'indemnisation de l'incendie de la voie souterraine ainsi qu'une charge payée d'avance relative à la prime d'assurance immeubles justifiaient un poste plus élevé.

La transformation et l'extension des bureaux à Vieusseux 3 pour un montant de CHF 220'000.- expliquent l'augmentation de la rubrique matériel, mobilier et aménagement.

S'agissant des fonds étrangers à court terme, les postes de fournisseurs et autres créanciers évoluent en toute logique à la baisse, les factures de Vieusseux 23 à 27 ayant été en grande partie payées durant l'exercice. Pour ce qui est des passifs de régularisation, les provisions sur les immeubles de Joli-Mont et le LMI n'ont pas été reconduites.

La SCHG ayant versé des acomptes pour les impôts 2019, la provision calculée est en diminution.

Au niveau des dettes à long terme, l'obtention d'un prêt de CHS¹, par l'intermédiaire du Fonds de solidarité et du Fonds de roulement pour le bâtiment A du projet Papillon, impacte le poste crédits de construction. Bien entendu, les amortissements financiers diminuent les dettes des autres contrats existants.

Les parts sociales ne connaissent aucune modification significative et les capitaux propres se voient complétés par le bénéfice net de l'exercice sous revue.

¹ Coopérative d'Habitation Suisse

Compte d'exploitation

Comme évoqué ci-avant, l'abrogation de la directive fiscale relative à la provision pour grands travaux d'entretien ne nous permet plus de constituer une provision idoine. Dès lors dans cet exercice, la fin des travaux de réfection de la façade de Vieusseux 12, la rénovation complète du réseau d'eau sanitaire de Vieusseux 16 et 18, ainsi que la fin des travaux de rénovation du bassin de la fontaine et le début du chantier de réfection des dalles à Vieusseux 9 ont été imputés au compte grands travaux d'entretien immeubles. En outre, l'ensemble de ces travaux vient affecter les liquidités à hauteur de CHF 4'068'000.-. Compte tenu des contingences fiscales précitées, la provision pour grands travaux a été utilisée à même hauteur. L'entretien des appartements s'est quant à lui chiffré à CHF 1'271'000.- sans aucune utilisation de la provision en sous-jacent.

Durant l'exercice sous revue, les produits d'exploitation se sont accrus de CHF 842'000.-.

La mise en exploitation du nouvel immeuble Vieusseux 23 à 27 à fin 2017 a généré pour plus de CHF 885'000.- de revenus locatifs supplémentaires (soit une année d'exploitation complète comparativement à l'exercice précédent qui n'était que partiel). S'agissant des baisses notifiées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) pour les immeubles d'Onex et de Camille-Martin 25, 29 et 31 ainsi que ceux de Jean-Treina 4 à 6, celles-ci sont semblables à l'exercice précédent mais sur douze mensualités.

Pour ce qui est des immeubles bénéficiant de prestations de l'État, il y a lieu de relever que la SCHG reste toujours dans l'attente de plusieurs arrêtés définitifs, les démarches administratives, généralement longues, étant en cours. La délivrance de ces arrêtés occasionnera vraisemblablement une baisse supplémentaire des états locatifs actuels, compte tenu de la baisse des taux hypothécaires par rapport à ceux pris en compte dans les plans financiers intermédiaires. Cela aura pour conséquence une baisse sur le résultat net d'exploitation dans les années à venir.

Au niveau des dépenses, le total des charges d'exploitation des immeubles relatives aux postes:

	2018-2019	2017-2018
Total des charges d'exploitation des immeubles	17'221'000.00	17'922'000.00
Honoraires divers	38'000.00	17'000.00
Frais du personnel administratif et instances	2'328'000.00	2'421'000.00
Frais de bureau, informatique et communication	1'118'000.00	920'000.00
Frais d'exploitation, aménagements extérieurs	94'000.00	89'000.00

dégageant une diminution des charges de CHF 570'000.- par rapport à l'exercice précédent.

Comme évoqué ci-dessus, en relation avec une exploitation complète (12 mois) de Vieusseux 23 à 27, les charges courantes d'immeubles sont tout naturellement en hausse, notamment pour ce qui est des rubriques telles que les conciergeries, les assurances et le télé-réseau. S'agissant des frais de chauffage pour les appartements vacants, il sied de rappeler que le décompte du bâtiment Vieusseux 23 à 27 a été effectué pour la première fois durant cet exercice. Les vacants liés à cet immeuble engendrent une augmentation des charges de chauffage d'environ CHF 16'000.-, le solde conservant sa totale stabilité. À noter que cette variation restera isolée, l'immeuble étant désormais entièrement occupé.

La hausse du poste dépenses diverses et intérêts est due au reclassement en charges d'un nombre de frais relatifs au PLQ du projet VVF.

Comme mentionné en début de rapport, pour des raisons fiscales essentiellement, la SCHG a décidé d'affecter une somme de CHF 2'500'000.- à la réserve de cotisations futures LPP auprès de son institution de prévoyance. Cette transaction financière servira à couvrir les cotisations patronales des prochains exercices et permet ainsi de réduire d'autant le bénéfice et par là-même l'impact fiscal pour l'exercice 2018-2019.

Pour terminer, la prochaine Assemblée générale ordinaire qui se tiendra à la fin octobre 2019 devra se prononcer sur la proposition établie par le Conseil d'administration, s'agissant de la répartition de l'excédent d'actif incluant le bénéfice net de l'exercice 2018-2019 de CHF 2'656'432.74, qui se présente sous la forme suivante:

	CHF
Total à disposition	2'663'552.02
Attribution au fonds de prévoyance	15'000.00
Attribution à la réserve spéciale	2'640'000.00
Report à nouveau	8'552.02

Bilans comparés

ACTIF en CHF	30.04.2019	30.04.2018
ACTIFS CIRCULANTS		
TRÉSORERIE		
Caisse	1'244.05	2'990.85
Compte de chèques postaux	2'160'696.80	12'651'708.33
Comptes bancaires	15'167'118.07	2'379'019.07
Liquidités chantiers	3'437'469.76	16'252'217.76
AUTRES CRÉANCES		
Créances-locataires	102'036.20	127'008.00
Créances diverses	715'520.47	846'023.17
./. Correctif de valeur sur les créances	-109'000.00	-247'000.00
STOCKS		
Stocks	11'517.80	17'130.00
ACTIFS DE RÉGULARISATION		
Actifs de régularisation	1'399'433.07	2'136'121.51
TOTAL ACTIFS CIRCULANTS	22'886'036.22	34'165'218.69
ACTIFS IMMOBILISÉS		
IMMOBILISATION FINANCIÈRES		
Consignation fond de rénovation CàD ¹	1'110'177.05	1'110'201.05
Consignation Projet Vernets	1'147'672.00	1'147'672.00
Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	999'688.95	984'610.95
Banque CLER, Blocage DGAN ² VVF	111'013.30	111'003.20
Banque CLER, Réserve Édouard-Rod 4a, 4b, 4c	292'381.35	292'408.30
Avance cotisations patronales LPP	2'500'000.00	-
PARTICIPATIONS		
Titres	124'850.00	124'850.00
IMMOBILISATION CORPORELLES		
Véhicules	6'600.00	6'200.00
Matériel, Mobilier, Aménagement	274'001.00	49'082.00
IMMEUBLES		
Immeubles en projets et en construction	17'740'045.25	7'690'157.06
Immeubles d'exploitation	400'545'240.63	401'911'670.07
./. Fonds d'amortissement	-74'860'743.90	-73'728'743.90
CAPITAL SOCIAL NON LIBÉRÉ		
Parts sociales non libérées	10'000.00	18'000.00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS	350'000'925.63	339'717'110.73
	372'886'961.85	373'882'329.42

PASSIF en CHF	30.04.2019	30.04.2018
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
DETTES À COURT TERME D'EXPLOITATION		
Fournisseurs	2'419'009.88	3'874'730.71
Autres créanciers	7'280'937.98	8'058'350.60
Dépôts de garantie	162'005.15	176'867.29
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS		
Prêts hypothécaires arrivant à échéances	26'459'520.00	20'000'000.00
Avances à termes fixes (Libor; variable)	10'829'000.00	10'835'000.00
PASSIFS DE RÉGULATION		
Passifs de régularisation	2'700'069.71	3'527'621.73
Provision pour impôts	370'000.00	620'000.00
TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME	50'220'542.72	47'092'570.33
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS		
Prêts hypothécaires	280'952'455.00	289'654'153.00
Crédits de construction	3'320'000.00	-
PROVISIONS ET RÉSERVE		
Provision pour grands travaux d'entretien	11'106'582.36	15'174'582.36
Provision fonds de rénovation chauffage à distance	1'450'306.45	1'273'906.50
Réserve de cotisations futures LPP	2'500'000.00	-
TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME	299'329'343.81	306'102'641.86
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	9'257'250.00	9'263'500.00
Parts sociales non remboursables	698'500.00	698'500.00
Réserve légale	2'007'773.30	1'635'997.95
Réserve spéciale	8'710'000.00	7'470'000.00
Réserve facultative issue du bénéfice	7'119.28	5'396.77
Bénéfice net de l'exercice	2'656'432.74	1'613'722.51
TOTAL CAPITAUX PROPRES	23'337'075.32	20'687'117.23
	372'886'961.85	373'882'329.42

¹ Chauffage à distance

² Direction générale de l'agriculture et de la nature

Comptes d'exploitation comparés

CHARGES en CHF	2018/2019	2017/2018
CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		
Intérêts hypothécaires et autres charges financières	6'419'914.15	6'739'923.15
Entretien immeubles et propriétés	5'302'710.05	
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-3'559'000.00	2'618'413.14
Electricité	1'357'743.75	1'441'750.47
Assurances	449'300.75	387'692.65
Conciergerie	1'712'125.12	1'689'912.96
Entretien appartements, arcades	3'040'534.53	
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	3'040'534.53	2'895'493.85
Téléverseaux	641'042.75	560'799.10
Décompte chauffage appartements vacants	32'303.05	11'061.50
Aménagements extérieurs	1'073'781.25	
./ Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-509'000.00	512'793.55
Surveillance parkings	45'138.55	45'383.50
Droits de superficie (Cité Franchises, Ernest-Pictet, Sonnex, La-Tambourine, FLPAI et Édouard-Rod, Joli-Mont)	575'757.88	584'690.85
Péréquation totale	478'967.00	
./ Répartition sur Cités	-180'000.00	298'967.00
Dépenses diverses et intérêts	339'907.13	136'054.88
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17'221'225.96	17'922'936.60
CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE		
Honoraires divers	38'398.60	16'836.90
Frais du personnel administratif et Instances	2'328'275.95	2'421'435.00
Frais de bureau, informatique et communication	1'117'916.35	920'650.42
Frais d'exploitation et frais d'aménagements extérieurs	93'583.09	88'629.18
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs et litiges	109'000.00	247'000.00
./ Dissolution de la provision pour pertes sur créances	-247'000.00	-259'700.00
Pertes sur exercices antérieurs	93'371.08	10'305.02
Amortissements mobiliers	180'635.02	25'659.52
Amortissements immeubles	1'132'000.00	1'132'000.00
Attribution à la provision pour grands travaux d'entretien et CàD ¹	136'241.10	2'637'148.30
Helvetia, cotisations employeur avances LPP	2'500'000.00	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE	7'482'421.19	7'239'964.34
IMPÔTS DIRECTS		
Impôts et attribution à la provision	846'946.10	524'119.30
Dissolution de la provision pour impôts	550'000.00	
Utilisation de la provision pour impôts	-550'000.00	-
Bénéfice net de l'exercice	2'656'432.74	1'613'722.51
	28'207'025.99	27'300'742.75

¹ Chauffage à distance

PRODUITS en CHF	2018/2019	2017/2018
PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		
Loyers appartements	22'758'032.70	22'088'608.40
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967.00	298'967.00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	2'313'308.80	2'195'171.45
Loyers boxes et places de parking	2'462'604.30	2'407'564.85
Subventions	-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27'832'912.80	26'990'311.70
PRODUITS HORS EXPLOITATION		
Revenus titres et intérêts divers	3'692.30	2'774.54
Recettes diverses	320'476.19	307'656.51
Produits exceptionnels	49'944.70	-
TOTAL PRODUITS HORS EXPLOITATION	374'113.19	310'431.05
	28'207'025.99	27'300'742.75

Flux de fonds

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE en CHF	2018/2019	2017/2018
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net de l'exercice	2'656'432.74	1'613'722.51
Attribution au fond d'amortissement sur immeubles	1'132'000.00	1'132'000.00
Dissolution du fond d'amortissement immeubles pour la démolition Franchises 30 à 36	-	-657'600.00
Amortissements matériel, mobilier, aménagement véhicules	184'229.68	30'452.39
Attribution à la provision pour grands travaux d'entretien	-	2'512'900.00
Dissolution de la provision pour grands travaux d'entretien	-4'068'000.00	-2'212'600.00
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs	109'000.00	247'000.00
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	-247'000.00	-259'700.00
Attribution à la provision fond de rénovation CàD ¹	176'399.95	163'692.20
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CASH FLOW)	-56'937.63	2'569'867.10
FONDS DE ROULEMENT NET (LIQUIDITÉS NON COMPRIS)		
DIMINUTION (AUGMENTATION) ACTIF CIRCULANT (LIQUIDITÉS NON COMPRIS)		
Diminution (augmentation) débiteurs locataires et créances diverses	155'474.50	147'672.33
Diminution (augmentation) parts sociales non libérées	8'000.00	500.00
Diminution (augmentation) actifs de régularisation	736'688.44	-791'306.66
	900'162.94	-643'134.33
AUGMENTATION (DIMINUTION) DETTES À COURT TERME (PROVISION POUR IMPÔT COMPRISE)		
Augmentation (diminution) créanciers	-2'233'133.45	5'823'307.37
Augmentation (diminution) dépôts de garantie	-14'862.14	1'045.05
Augmentation (diminution) passifs de régularisation	-827'552.02	118'712.46
Augmentation (diminution) provision pour impôts	-250'000.00	-150'000.00
	-3'325'547.61	5'793'064.88
DIMINUTION (AUGMENTATION) FONDS DE ROULEMENT NET	-2'425'384.67	5'149'930.55
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	-2'482'322.30	7'719'797.65

¹Chauffage à distance

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE en CHF	2018/2019	2017/2018
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS		
Diminution (augmentation) stocks	5'612.20	478.00
Diminution (augmentation) consignation fond de rénovation CàD ¹	24.00	436'294.50
Diminution (augmentation) consignation Projet Vernets	-	-608'672.00
Diminution (augmentation) garanties bancaires BCGE, Projet Vernets	-15'078.00	7'924.00
Diminution (augmentation) Banque CLER, Blocage DGAN ² VVF	-10.10	-111'003.20
Diminution (augmentation) Banque CLER, Réserve Édouard-Rod 4a, 4b, 4c	26.95	-292'408.30
Diminution (augmentation) avance de cotisations patronales LPP	-2'500'000.00	-
Diminution (augmentation) véhicules	-7'181.00	-1'800.00
Diminution (augmentation) matériel, mobilier, aménagement, informatique	-402'367.68	-18'434.39
Diminution (augmentation) immeubles, projets et construction	-8'683'458.75	-19'107'796.81
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS	-11'602'432.38	-19'695'418.20
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation (diminution) emprunts hypothécaires	-2'248'178.00	29'125'614.00
Augmentation (diminution) crédits de constructions	3'320'000.00	-589'158.86
Augmentation (diminution) parts sociales remboursables	-6'250.00	347'750.00
Attributions (dissolutions) à la réserve légale	14'775.35	10'488.75
Attribution au fond de prévoyance du personnel, selon décision AGO 2018	-15'000.00	-15'000.00
Attribution au fond de prévoyance du personnel, réserve de cotisation futures LPP	2'500'000.00	-
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	3'565'347.35	28'879'693.89
VARIATION NETTE DES LIQUIDITÉS	-10'519'407.33	16'904'073.34

¹ Chauffage à distance

² Direction générale de l'agriculture et de la nature

Annexe aux comptes

Annexe aux comptes selon les dispositions du Code des Obligations (CO)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) sans but lucratif, fondée en 1919, est une coopérative dont le siège social est à Genève. Elle est régie par ses statuts et les articles 828 et suivants du CO. La société a pour but de mettre à disposition, exclusivement de ses membres et de leurs familles, des logements à des conditions favorables, ainsi que des surfaces d'activités. Pour ce faire, elle peut notamment construire des immeubles, principalement dans le cadre des lois d'encouragement à la construction et à l'exploitation. La coopérative compte à ce jour plus de 2'000 membres. C'est pourquoi la SCHG doit établir des états financiers selon une norme reconnue (art. 962 al.1 ch. 2 CO).

a. Généralités

Les comptes annuels sont basés sur l'hypothèse de continuation de l'exploitation (going concern) et présentés en francs suisses (CHF). Ils respectent le principe de la présentation au brut, à l'exception des charges d'entretien et travaux qui sont présentés en déduction des parts refacturées aux locataires ou à des tiers. Cette présentation reflète mieux la réalité économique des opérations concernées.

Les exercices comptables de la SCHG commencent le 1^{er} mai de l'année pour se terminer le 30 avril de l'année suivante.

b. Principes d'évaluation

Les principes d'évaluation se basent sur la valeur d'acquisition ou le prix de revient. Le principe de l'évaluation individuelle des actifs et des passifs s'applique. S'agissant des principales positions du bilan, cela signifie les principes suivants:

I. Parc Immobilier; Immeubles d'exploitation

Les immeubles sont portés au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur prix de revient. Lors de chaque clôture, les dépenses de l'année ayant un caractère de plus-value pour le bien fonds sont estimées, afin de les activer. L'abrogation de la pratique fiscale en matière de provisions pour grands travaux d'entretien, éditée par l'administration fiscale cantonale en septembre 2019, nous incite à dissoudre la provision existante au fur et à mesure des travaux engagés, et ce au plus tard le 31 décembre 2023.

II. Stocks

Le stock de mazout concernant Onex est porté au bilan à sa valeur d'acquisition calculée selon la méthode FIFO. Un inventaire physique des stocks est effectué à chaque clôture. La centrale thermique de Vieusseux a été cédée à SIG selon le contrat du 31.12.2010. De ce fait, il existe une indemnité forfaitaire en cas de résiliation du contrat. La valeur à la date du bouclage est de CHF 3'000'000.– pendant les 10 premières années (2011 à 2021), dégressive ensuite, pour s'éteindre à la 20^e année.

III. Prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont portés au bilan à leur valeur nominale. Les intérêts courus sont enregistrés dans les passifs transitoires. Pour le surplus, les contrats de nos créanciers indiquent une cession des loyers.

IV. Parts sociales

Les parts sociales sont enregistrées dans la comptabilité sur la base des mouvements recensés dans le registre prévu à cet effet. Les entrées et sorties des coopérateurs sont, quant à elles, régies par les statuts. Ces parts sociales ne sont pas rémunérées conformément à l'article 19 des statuts approuvés le 28 mars 2011, dans le but de bénéficier d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour les immeubles.

V. Réserve légale issue du capital

La taxe d'inscription de CHF 10.– par nouveau sociétaire est comptabilisée dans la réserve légale. En cas de remboursement anticipé, le coopérateur se voit prélever une retenue de 2.50% par année d'anticipation au prorata temporis. Cette retenue, correspondant à un agio pour la coopérative, est enregistrée en augmentation de la réserve légale.

VI. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent entre autres des titres non cotés, acquis en vue d'une détention à long terme. Ils sont par conséquent évalués au coût d'acquisition, déduction faite des éventuelles pertes de valeur. Pour le surplus, ces immobilisations comportent des actifs non librement disponibles, soit:

Consignation fonds de rénovation CàD ¹	CHF	1'110'177.05
Consignation, projet Vernets	CHF	539'000.00
Versement complémentaire 23.05.2017	CHF	608'672.00
Garanties bancaires BCGE	CHF	978'000.00
Consignation abattage arbres chantier VVF	CHF	111'013.30
Réserve pour travaux immeubles	CHF	292'381.35
Avance cotisations part patron. LPP	CHF	2'500'000.00

¹ Chauffage à distance

VII. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements et des dépréciations nécessaires. Cette rubrique comprend principalement les immeubles.

L'affectation du fonds d'amortissements prend en considération les immeubles bâtis sur des terrains en droit de superficie (voir liste immeubles en DDP¹) ainsi que ceux faisant partie des Cités « Villars-Franchises ».

en CHF	30.04.2019	30.04.2018
I. LISTE DES IMMEUBLES TOUCHÉS PAR LES BAISSES DE LOYER		
IMMEUBLES TOUCHÉS PAR LES BAISSES DE LOYER SELON DÉCISION OCLPF²		
Dès le 1 ^{er} décembre 2017		Pro-rata temporis
Bandol 3 à 9 Bis (3'665.-/mois)	43'980.00	18'325.00
Victor-Duret 42 à 46 (2'340.-/mois)	28'080.00	11'700.00
Dès le 1 ^{er} juillet 2017		Pro-rata temporis
Camille-Martin 25, 29 et 31 et Jean-Treina 4, 5 et 6	122'025.00	101'687.50
PERTE LOCATIVE RELATIVE AU CHANTIER VVF		
Logements Villars 2 à 24 (future démolition)	11'358.50	0.00
Logements Franchises 30 à 36 (démolition)	131'089.20	114'595.80
Places de parking Franchises 30 à 36 (démolition)	7'980.00	7'385.00
Boxes Vieusseux 1 à 7 (travaux bâtiment A)	90'535.00	73'662.50
Groupe Minoteries (reloué 01.08.2018)	16'107.00	21'477.20
Voie souterraine + Vieusseux 9	13'035.00	5'785.00
Ville de Genève Vieusseux 4 Arcade	9'936.00	8'280.00
TOTAL	280'040.70	231'185.50
Réductions de loyers, rénovation Vieusseux 12		
Vieusseux 12 indemnités pour les nuisances	1.00	61'193.20
II. AUGMENTATION DE REVENU LOCATIF		
Vieusseux 23 à 27 – mise en exploitation progressive depuis octobre 2017	1'306'553.50	419'608.00

¹ Droit distinct et permanent

² Office cantonal du logement et de la planification foncière

Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2019	30.04.2018
III. LISTE D'IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP¹)		
Immeuble et adresse	Propriétaire du terrain	Échéance DDP
Franchises 30 à 52 (Franchises 30 à 36 démolition)	Ville de Genève	30.04.2028
Franchises 28 (citernes)	FLPAI	30.04.2065
Vieusseux 12 (aménagement extérieurs)	FLPAI	20.03.2077
Ernest-Pictet 31 et 33	Ville de Genève	31.12.2096
Sonnex 13	État de Genève	31.12.2103
La-Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30 à 32	État de Genève	31.12.2107
Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	État de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	État de Genève	31.05.2112
IV. SÛRETÉS CONSTITUÉES EN FAVEUR DES TIERS		
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts	391'043'700.00	355'056'200.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires libres	1'907'500.00	3'830'000.00
Valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires	392'951'200.00	358'886'200.00
V. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES		
Dettes au 30 avril envers les institutions de prévoyance:		
Helvetia; LPP prime	331'973.45	282'093.80
AVS	71'606.35	45'466.05
TOTAL	403'579.80	327'559.85
VI. HONORAIRES VERSÉS À L'ORGANE DE RÉVISION		
Prestations en matière de révision incluses dans les frais généraux administratifs	40'926.00	39'420.00
Prestations en matière de comptes Swiss GAAP RPC 2018-2019	22'191.85	27'162.00
Prestations en matière de fiscalité incluses dans les frais généraux administratifs	5'923.50	8'802.00
TOTAL	69'041.35	75'384.00

¹ Droit distinct et permanent

en CHF	30.04.2019	30.04.2018
VII. ACTIFS TRANSITOIRES		
Le détail des actifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges payées d'avance	1'307'920.07	1'823'357.95
Produits à recevoir	91'513.00	312'763.56
TOTAL	1'399'433.07	2'136'121.51
VIII. PASSIFS TRANSITOIRES		
Le détail des passifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges à payer	1'832'928.81	2'668'949.93
Produits reçus d'avance	867'140.90	858'671.80
TOTAL	2'700'069.71	3'527'621.73
IX. AUTRES CRÉANCES		
Les autres créances se présentent comme suit:		
Frais communs d'exploitation à charge des partenaires (conventions avec des tiers)	167'771.07	193'967.75
Débiteurs liés aux activités de promotion (montant provisionné à 100%)	37'291.30	126'334.23
Débiteurs divers autres	510'458.10	525'721.19
TOTAL	715'520.47	846'023.17
X. AUTRES CRÉANCIERS		
Ce poste contient:		
Fournisseurs divers (factures liées à l'avancement des chantiers)	6'561'628.95	7'379'497.20
Charges sociales	430'683.85	440'509.70
Provision litiges et honoraires avocats	200'000.00	200'000.00
TVA	5'043.53	33'580.31
Créanciers divers	83'581.65	4'763.39
TOTAL	7'280'937.98	8'058'350.60
XI. RECETTES DIVERSES		
Cette rubrique comporte, pour l'essentiel, les recettes annexes de la SCHG:		
Escomptes des fournisseurs	157'454.15	169'139.46
Recettes buanderies et horodateurs	32'262.23	15'218.83
Honoraires gérance des frais communs, divers	130'759.81	123'298.22
TOTAL	320'476.19	307'656.51

Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2019	30.04.2018
XII. PERTES SUR LES EXERCICES ANTÉRIEURS		
Il s'agit, pour la plus grande partie, de la liquidation des frais inhérents au parking d'Onex, datant de 2006 à 2011, dont l'intégralité de la créance était provisionnée.	93'371.08	10'305.02
TOTAL	93'371.08	10'305.02
XIII. ENGAGEMENT HORS BILAN		
Caserne des Vernets	292'584.00	292'584.00
Divers projets liés à la communication (Blossom, Naxoo, ADN concept)	Pour mémoire	0.00
Célébration du centenaire, selon budget	200'000.00	0.00
TOTAL	492'584.00	292'584.00
XIV. DIVERS		
Dossiers en attente d'obtention d'un ADCE ¹ :		
<ul style="list-style-type: none"> - Sonnex 13 - Sonnex 30 et 32 - Sports 74 à 80 - Joli-Mont 7 à 11 - Vieusseux 23 à 27 (<i>Mise en exploitation fin 2017</i>) - La-Tambourine 25 à 29 		
Dossiers sous contrôle de l'État et déjà au bénéfice d'un ADCE :		
<ul style="list-style-type: none"> - Édouard-Rod 4a, 4b et 4c - Bandol 3 à 9bis - Victor-Duret 42 à 46 - Ernest-Pictet 31 et 33 		
Exonération fiscale		
La SCHG se trouve au bénéfice d'une exonération fiscale totale ou partielle de l'impôt immobilier complémentaire pour ses immeubles, selon le courrier de l'Administration fiscale du 06.10.2010.		
VALEUR ASSURANCE INCENDIE		
VALEURS ASSURÉES SELON POLICE	634'106'900.00	628'584'900.00

¹ Arrêté départemental du Conseil d'État

Rapport de l'organe de révision



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 effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Société coopérative d'habitation Genève, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 avril 2019.

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'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit 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 des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 avril 2019 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 qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 906 CO renvoyant aux prescriptions de l'article 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Enfin, sur la base du mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à la vérification par sondage de l'établissement du tableau de répartition des dépenses de chauffage. Dans le cadre de nos contrôles, nous n'avons pas constaté d'anomalies.

Genève, le 19 septembre 2019

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Jacqueline Ducommun
Experte-réviseur agréée

Annexes :

- Etats financiers 2018-2019 (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et annexe aux comptes) ;
- Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi du bénéfice.

Membre d'EXPERT Suisse

rue agasse 45
case postale 6237
CH-1211 Genève 6

t. +41 22 737 89 89
f. +41 22 737 89 88
sfer@fidusfer.ch

IMPRESSUM

Responsable d'édition:

Carol Jornod, Responsable Communication et Instances

Concept et design:

www.blossom-com.ch

Crédits photo:

© Christophe Michaud: couverture et pages 13 à 21

© Denis Meyer: page 20

© SCHG: pages 3, 5, 27, 29, 31

© Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes: page 32

© Luca Fascini: pages 25, 26

En couverture: Duo Les Michels, fête du 100^e anniversaire de la SCHG

Imprimé sur du papier recyclé

**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION GENÈVE - SCHG**

Adresse postale

Case postale 270 | 1211 Genève 28

Siège, réception et administration

Cité Vieusseux 1 | 1203 Genève | T +41 22 344 53 40
schg@schg.ch

www.schg.ch

Les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi
de 10h à 16h



schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève