

CONTACT

JOURNAL D'INFORMATION
DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION GENÈVE

N°61 | AUTOMNE 2025

JOURNÉE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE RETOUR SUR UNE JOURNÉE EXCEPTIONNELLE !

**Habiter autrement : les vertus
du modèle coopératif**

p.3

*Redécouvrez les avantages du modèle coopératif
à travers l'éclairage de notre faïtière*

**Habitat à Loyer Modéré :
sortons des clichés !**

p.8

*Exploration du choix de cette catégorie pour le
plus grand immeuble du projet Papillon*

ÉDITO

Chères et Chers Sociétaires,

Appartenir à la SCHG ne ressemble à aucune autre expérience. De l'intégration d'un logement à la vie de quartier, en passant par l'Assemblée générale annuelle, tout est pensé afin que l'état d'esprit de la Coopérative soit compris et adopté par chaque Sociétaire-locataire, pour ne pas dire chaque habitant.

En effet, vivre à Vieusseux, à Jean-Treina, à Sports-Essor, à Camille-Martin, à La-Tambourine, à Onex ou au Grand-Saconnex, dans une des 142 allées de la SCHG est une chance. Celle de bénéficier d'un loyer abordable et stable, d'un logement de qualité et d'un environnement verdoyant, celle d'être écouté par des collaborateurs le plus souvent patients et attentifs, celle d'être éconduit parfois avec bienveillance toujours, celle de connaître ses voisins et de partager des moments festifs avec eux, ou encore celle de pouvoir voter et s'exprimer sur l'évolution et la gestion de son lieu de vie.

Pour donner de la visibilité à cet environnement pas comme les autres et insuffler l'énergie positive qui le caractérise, l'équipe « Communication & Esprit sociétaire » a imaginé la journée du bien vivre ensemble autour de son Assemblée générale annuelle et d'une télévision éphémère. Moment d'échange privé avec les équipes du service Gérance pour évoquer les problèmes du quotidien, séance formelle animée, activités ludiques, sportives et utiles pour tous les âges, sensations fortes avec la nacelle et le spectacle de funambulisme, concerts et soirée dansante étaient au rendez-vous, comme plus de 800 d'entre vous.

Un travail conséquent et de longue haleine qui a mobilisé l'ensemble des collaborateurs de la SCHG, mais aussi ses partenaires et amis, comme la Maison de quartier de Vieusseux et le CPMDT, sur lesquels elle peut toujours compter. Un investissement important immédiatement rentabilisé par les sourires, les cris de joie, les coups de main, les témoignages touchants face à la caméra de la SCHG TV et les mots doux reçus pendant et après la fête.

Une évidence s'impose : vous n'habitez pas ici par hasard !

Impossible donc de ne pas consacrer cette édition de la rentrée à ce moment si singulier mais aussi à l'importance de l'habitat coopératif dans le paysage immobilier actuel et futur. Impossible également de ne pas approfondir le sujet de fond HLM/HM de l'assemblée générale, pour lutter contre certaines idées reçues et avancer sereinement ensemble vers l'avenir.

*Diane Toussaint & Sarah-Ann Dupérier
Ciprien Maneiro-Rama & Léo Dumonthay*



*Ciprien
Maneiro-Rama*

*Diane
Toussaint*

*Sarah-Ann
Dupérier*

*Léo
Dumonthay*

IMPRESSUM

Éditeur

Société coopérative d'habitation Genève
Charles-Burklin 2 - 1203 Genève

Tél.

022 344 53 40

Site internet

schg.ch

Responsable d'édition

Diane Toussaint

Rédaction

SCHG

The Team - Sonja Funk-Schuler

Crédits photos

Mélanie Dos Santos
Sarah-Ann Dupérier
Diane Toussaint

Conception

Aftermedia Suisse

Directeur de la publication

Jean Charles Dumonthay

ISSN

1663-1668

HABITER AUTREMENT : LES VERTUS DU MODÈLE COOPÉRATIF

UN PHÉNOMÈNE ANCIEN

Les coopératives d'habitation ne sont pas un phénomène nouveau. C'est vers la fin du 19^{ème} siècle qu'elles sont apparues, favorisées par l'industrialisation et le besoin de loger la classe ouvrière. Bénéficiant d'un essor au sortir des deux guerres mondiales, puis pendant les années 50 à 70 durant lesquelles l'Etat met ses terrains à disposition, le mouvement s'essoufle quelque peu par la suite, malgré un regain d'intérêt dans les années 2000, limité à certaines régions (Zurich, Genève ou encore Lausanne).

QU'EST-CE QU'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION ?

Une coopérative d'habitation est un promoteur immobilier sans but lucratif qui construit, rénove et gère des logements à prix coûtant pour ses membres. Ces derniers ne sont ni locataires ni propriétaires au sens classique, mais co-propriétaires collectifs d'un immeuble par le biais d'achat de parts sociales, leur conférant le droit de participer à la gouvernance, d'élire les administrateurs, ou encore de s'impliquer dans des décisions concernant les rénovations, les nouveaux projets et les règles de vie collective.

Ce modèle repose sur un principe simple mais puissant : mutualiser la propriété du logement pour garantir des loyers stables dans le temps, inférieurs en moyenne de 25% au marché locatif libre, voire de 60% dans les grandes villes où la pression sur les prix est immense.

CONSIDÉRER L'HABITAT COMME UN BIEN D'UTILITÉ PUBLIQUE ET NON COMME UN OBJET DE RENDEMENT

Dans le paysage immobilier suisse, les immeubles dits de rendement sont acquis dans un but lucratif : ils génèrent des revenus locatifs et leur valeur dépend principalement du marché. À l'inverse, les logements coopératifs sont conçus pour être habités par leurs membres, sans visée spéculative, favorisant ainsi la stabilité des loyers, mais aussi la sécurité du bail, les membres étant protégés d'éventuelles résiliations.



ISABELLE DEL RIZZO - SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE L'ARMOUP
(ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE)

UN MODÈLE DAVANTAGE IMPLANTÉ DANS LES CENTRES URBAINS ET EN SUISSE ALÉMANIQUE

Aujourd'hui, on estime à plus de 190'000 le nombre de logements coopératifs dans le pays, soit environ 4% du parc résidentiel, avec des pics entre 15% (Bâle, Winterthur) et 27% (Zurich). La ville de Zurich est d'ailleurs un exemple emblématique puisque depuis 2011, le mandat politique impose qu'un tiers des nouveaux logements appartienne à des coopératives ou d'autres formes de logement d'utilité publique.

UNE RÉPONSE AUX DÉFIS CONTEMPORAINS

Le logement coopératif répond à plusieurs enjeux majeurs de notre société : la crise du logement tout d'abord, en proposant des loyers modérés sur le long terme, mais aussi la durabilité, avec des projets souvent exemplaires sur le plan énergétique et architectural, la

cohésion sociale, en favorisant la mixité et l'implication citoyenne, et enfin la lutte contre la spéculation, en retirant les biens immobiliers du marché spéculatif.

UNE RÉFÉRENCE INTERNATIONALE

À l'international, la Suisse fait aujourd'hui office de référence. D'autres pays ou villes ont développé des modèles similaires ou très proches : Autriche (Vienne), Suède, Danemark, Allemagne ou encore Canada. En France, ce type d'habitat reste en revanche marginal malgré un intérêt croissant.

CONCLUSION

Le modèle coopératif suisse mérite d'être mieux connu et soutenu. À l'heure où la pression foncière s'accroît, où les modes de vie conduisent à trop d'isolement et d'individualisme, il offre la possibilité d'un habitat plus juste, plus stable et plus humain.

RETOUR SUR 24H MAGIQUES

Des préparatifs la veille aux concerts du soir, en passant par l'assemblée générale, retour sur la folle journée du bien vivre ensemble du samedi 14 juin 2025. Une première édition réussie qui donne envie de recommencer l'année prochaine.

C'est le genre d'événement où ce n'est pas la vitesse qui compte, mais la capacité à construire ensemble sur la durée. Dans le pays voisin hexagonal, alors que le 14 juin sonnait le début de l'emblématique course automobile des 24 Heures du Mans, la SCHG entamait, elle aussi, sa course de l'année. Accompagnez-nous au fil de cet article dans le

paddock de la Coopérative et découvrez comment l'endurance collective a donné naissance à une journée joyeuse, festive et parfaitement orchestrée. De l'assemblée générale matinale à la fête de quartier, la Coopérative a une nouvelle fois prouvé que l'humain reste au cœur du moteur coopératif. En piste !

VENDREDI 13 JUIN – PRÉPARATION DU CIRCUIT ET ESSAIS

09h00 Réception des talkies-walkies.

10h00 Livraison du matériel par la Ville de Genève. Installation aux Franchises et à Vieusseux Parc sous le pilotage attentif de nos jardiniers.



LES JARDINIERS JÉRÉMY ET DYLAN EN PLEIN EFFORT

11h00 Pose de la signalétique.

14h00 Installation de la buvette du FC City.

Dans l'après-midi : Interviews de Sarah-Ann Dupérier, Jean Charles Dumonthay et Albert Knechtli à propos de la SCHG TV par Léman Bleu.



LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL JEAN CHARLES DUMONTHAY PENDANT L'INTERVIEW

15h00 Installation de la scène.



L'ÉQUIPE SCHG SE RÉJOUIT D'ACCUEILLIR LES SOCIÉTAIRES À VIEUSSEUX PARC

18h30 Diffusion du reportage consacré à la TV éphémère dans le journal de 18h30 de Léman Bleu.

19h00 Premiers pique-niques des Sociétaires sur les tables installées.

Nuit Surveillance des sites de Vieusseux Parc et des Franchises assurée par une entreprise de sécurité.



VIEUSSEUX PARC EN PLEINE MÉTAMORPHOSE

SAMEDI 14 JUIN - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À L'ECG HENRY-DUNANT ET TOP DÉPART DES FESTIVITÉS

06h00 Les concierges et jardiniers de la SCHG en pole position pour l'installation des tables, chaises et stands dans le parc Vieusseux, Ciprien, Jérémie et Dylan en tête.

07h00 Préparation de la séance formelle par l'équipe Gouvernance et Valeurs : mise en place de la sonorisation, installation des lettres SCHG, des fleurs et des éléments techniques dans l'aula de l'ECG Henry-Dunant.



UNE INSTALLATION MATINALE AVEC LE SOURIRE ET... QUELQUES AJUSTEMENTS ENCORE À FAIRE !

L'équipe Gérance, épaulée par les concierges, prépare de son côté le patio de Vieusseux 9 pour accueillir et échanger avec les Sociétaires.



LES SERVICES GÉRANCE ET CONCIERGERIE PRÉPARENT LE PATIO DE LA SALLE DU MOYEN-ÂGE



A L'UNISON, LA SCHG JOUE SA PARTITION

08h30 Arrêt au stand SCHG pour une heure de questions-réponses individuelles avec le service Gérance dans le patio de la salle du Moyen-Âge.

08h55 Réception du chariot à glace Helvetia à Vieusseux Parc.

09h00 Extinction des feux ! Ouverture des portes de l'aula.



LES LETTRES GÉANTES SCHG SURPLOMBENT L'AULA ET ÉGAIENT LA SCÈNE

09h35 Déambulation des fifres et tambours depuis la buanderie collective de Vieusseux jusqu'à l'ECG pour accompagner les sociétaires à la séance formelle après le café-tartines et la séance d'information individuelle.



OUVERTURE DE LA JOURNÉE EN MUSIQUE AVEC LA PARADE DES FIFRES ET TAMBOURS DU CPMdT

10h20 Concert du quatuor à cordes du Conservatoire populaire de musique, théâtre et danse dans l'aula.

10h30 Ouverture formelle de l'Assemblée générale, précédée de la projection de la vidéo de l'année.

11h00 Arrivée des premiers partenaires et prestataires à Vieusseux Parc.

13h15 Verrée de clôture de l'Assemblée générale dans la salle à côté de l'aula.

JOURNÉE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE AUX FRANCHISES ET À VIEUSSEUX PARC

13h30-14h00 : Accueil des derniers prestataires sur site.

14h00-22h00 : Couverture de l'événement par la SCHG TV, avec l'animation d'un direct, de plateaux et de faux directs avec les collaborateurs interviewant les partenaires et prestataires.



LE PLATEAU DE LA TÉLÉVISION ÉPHÉMÈRE



ANIMATION LUDIQUE AVEC LES VÉLOS RIGOLO



ATELIER CRÉATION DE BOUGIES AVEC LES MIELS DE STÉPHANIE EN CHARGE DU RUCHER SCHG



SIGNALÉTIQUE SUR MESURE POUR L'ÉVÈNEMENT



EN ROUTE VERS LES 3 POINTS ! LES JEUNES SE SONT BIEN DÉPENSÉS SUR LE TERRAIN DE BASKET RÉHABILITÉ PAR L'AGENCE EXPURE



SUCCÈS DU T-SHIRT « JE N'HABITE PAS ICI PAR HASARD »



LES SOCIÉTAIRES-LOCATAIRES ET HABITANTS DU QUARTIER DÉJEUNENT À L'OMBRE DES ARBRES

14h00 Ouverture de l'après-midi festive avec une flash-danse par la Compagnie Sud.



ISABELLE ET SA TROUPE ONT OUVERT LES FESTIVITÉS DE LA JOURNÉE

14h20 Première traversée du funambule.



TRAVERSÉE DE FUNAMBULISME PAR L'ÉQUIPE VALAISANNE CONDUITE PAR YANNICK WIESER

15h00 Atelier dessin et animations de sensibilisation par notre Sociétaire Raphaël Haab.



INSTANT SENSIBILISATION AU TRI DES DÉCHETS SUR LE STAND DE LA VOIRIE-GENÈVE VILLE PROPRE



LA BUVETTE DE NOS PARTENAIRES HISTORIQUES DU FC CITY A RAFFRAICHIT LES PARTICIPANTS



SAMARA, JEUNE LOCATAIRE DE CITÉ-VIEUSSEUX SE FAIT MAQUILLER SUR LE STAND DE LA MAISON DE QUARTIER DE VIEUSSEUX



PAUSE FRAICHEUR AUPRÈS DE JEAN CHARLES ET PHILIPPE SUR LE STAND DE GLACES OFFERT PAR HELVETIA

17h30-22h30 : Dernière ligne droite ! Concerts festifs à Vieusseux Parc.

23h00 Mot de clôture par les équipes de la SCHG et un administrateur, remerciements officiels.

23h15 Fin des concerts. Les enfants réclament un dernier morceau, le DJ prolonge la soirée avec quelques notes musicales.

Dès 23h30 : Drapeau à damier agité ! Début du démontage et du rangement par les équipes de la SCHG, le coordinateur Expure et les partenaires présents.

Chez nous, pas de classement, tout le monde est gagnant ! L'écurie SCHG vous remercie d'avoir participé à cet événement collectif, rassembleur... et résolument humain, où chacune et chacun a contribué à faire avancer, à son rythme, la grande mécanique du bien vivre ensemble.



UNE ÉQUIPE ORGANISATRICE HEUREUSE DU SUCCÈS DE CETTE JOURNÉE ET RECONNAISSANTE !

HLM, SORTONS DES CLICHÉS !

Le régime HLM (Habitat à Loyer Modéré) a souvent mauvaise réputation. Ne craignons pas les mots, il est généralement associé à un phénomène de ghettoïsation ou à une population défavorisée. Pourtant, notre Société Coopérative, reconnue pour son expertise immobilière, a choisi cette catégorie de logements pour le plus grand immeuble du projet Papillon (136 appartements). Erreur ou décision éclairée, c'est ce que nous allons tenter d'explorer dans cet article.

L'Etat vote en 1955 la première « loi Dupont », qui encourage la construction de logements pour la classe moyenne.

UN PEU D'HISTOIRE : D'OÙ VIENNENT LES HLM

Dès le début des années 1950, Genève entre de plain-pied dans les 30 glorieuses et voit sa population fortement augmenter. Cette croissance démographique génère de fortes tensions sur le marché locatif. Pour répondre à la pénurie de logements, l'Etat vote en 1955 la première « loi Dupont », qui encourage la construction de logements pour la classe moyenne (dont font partie les HLM), avec des avantages fiscaux et des prêts hypothécaires bon marché pour les propriétaires, en échange du maintien de loyers modérés pendant 20 ans.

La loi est adaptée en 1957 (deuxième loi Dupont) et devient, le 4 décembre 1977, ce qu'on appelle aujourd'hui la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires). Elle instaure le cautionnement des prêts hypothécaires, confirme les exonérations fiscales initiales et introduit un système de subventionnement versé aux propriétaires pour soutenir la construction de logements abordables, notamment par les sociétés coopératives dont les spécificités sont prises en compte. En contrepartie, le propriétaire doit fournir un plan financier encadrant strictement les dépenses et ressources d'un projet immobilier (construction et exploitation d'un immeuble) afin que l'Etat puisse s'assurer que les logements construits répondent à des critères d'intérêt général, notamment en matière de prix et de typologie.

En parallèle, afin de lutter contre la spéculation foncière et permettre un développement maîtrisé du Canton, l'Etat adopte également la LDAU (Loi sur le développement de la zone urbaine) en janvier 1957. Cette dernière fixe des contraintes strictes (voies de communication, espaces publics, gabarits et affectation des immeubles notamment, validés par les PLQ) pour les périmètres d'extension urbaine appelés zones de développement. Au fil des ans, cette loi évoluera pour devenir la LGZD (Loi générale sur les zones de développement).

Dans les années 1960, le dispositif législatif est complété par une loi temporaire visant à éviter les abus dans le domaine de la rénovation et de la démolition d'immeubles. Elle entrera définitivement en vigueur en 1983 avec l'adoption de la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).

Dans les années 1990, l'ensemble des acteurs estime que le régime HLM ne correspond plus aux attentes d'une partie de la population et le régime HM est instauré. Celui-ci apporte plus de souplesse aux propriétaires, qui peuvent librement attribuer 40% des logements de leur immeuble, tout en prévoyant une aide financière directe aux locataires.

ET LA SCHG DANS TOUT ÇA ?

La Coopérative débute son activité en 1919 avec un premier projet de 24 logements à la cité-jardin d'Aire. Nous sommes dans la période de l'entre-deux guerres et des mécanismes d'aides fédérales et cantonales sont mis à disposition pour permettre la construction de logements abordables. Après la Seconde guerre mondiale, la SCHG connaît son premier grand essor avec la mise sur le marché de 165 logements composant les cités Villars et Franchises. S'en suit une période très dynamique allant de 1960 à 1996, au cours de laquelle elle construit 1'163 logements (dans les quartiers d'Aire/Camille-Martin & Sports, ainsi que de Vieuxseux), tous au bénéfice du régime HLM (cf. lois Dupont, supra).

La Coopérative a en effet pu, à cette époque, décider de ne pas répercuter la baisse de la subvention HLM sur les loyers des habitants pendant la période de contrôle.

Soulignons qu'aujourd'hui encore et alors même qu'ils ne sont plus sous contrôle étatique, ces logements offrent des loyers très bas : en moyenne CHF 935 par mois pour un 4 pièces (il y a bien évidemment des écarts entre les biens, notamment lorsque le logement a été rénové), soit largement en dessous des loyers habituels du marché (inférieurs de 25% au loyer très modéré LDTR et au minimum de 40% au ZD-LOC). Cette stabilité de loyer modéré n'est possible que dans le cadre du modèle coopératif, basé sur les coûts de construction et non pas la rentabilité. Elle en fait sa force et la fierté de la SCHG qui sait accompagner ses Sociétaires pour leur offrir des lieux où il fait bon vivre. Bien que cela soit inhabituel, la Coopérative a en effet pu, à cette époque, décider de ne pas répercuter la baisse de la subvention HLM sur les loyers des habitants pendant la période de contrôle.

S'ouvre ensuite une nouvelle grande période de 25 ans (1999 – 2024) durant laquelle la SCHG complète son parc immobilier par des immeubles disséminés dans tout le Canton (582 appartements). Elle entame également la 3^{ème} reconfiguration de Vieuxseux (Papillon) avec 198

nouveaux logements. La Coopérative s'appuie alors sur le régime HM, en plein essor, pour l'exploitation de ses immeubles et bénéficie ainsi d'une plus grande liberté dans l'attribution des logements, tout en diminuant sa charge administrative. Le loyer moyen desdits immeubles est plus élevé que celui de la période précédente (env. CHF 1'400.- pour un logement de 4 pièces) mais toujours bien inférieur aux prix du marché. Ces disparités au sein de la Coopérative, au demeurant acceptables, sont dues aux conditions conjoncturelles (coût de construction, prix du terrain et montant du taux d'intérêt hypothécaire applicable au moment de la mise en exploitation).

POURQUOI REVENIR AU RÉGIME HLM AUJOURD'HUI ?

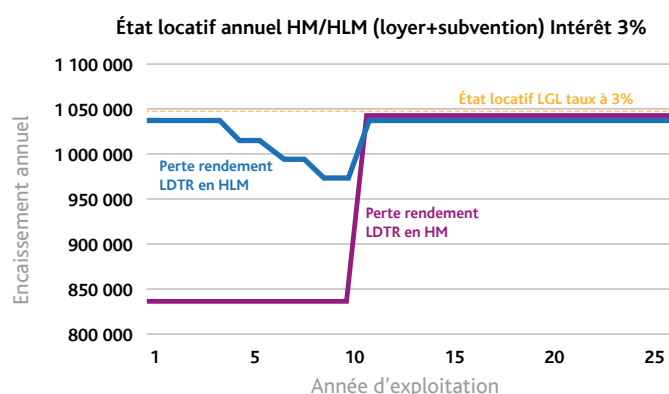
Plusieurs raisons sont à l'origine de cette décision :

1. Une perte financière évitée

L'application de la LDTR « à grande échelle », engendre un manque à gagner substantiel pour le propriétaire qui opterait pour le régime HM, plutôt que pour le régime HLM. Dans le cadre d'une démolition/reconstruction, la LDTR impose en effet de reconstruire (a minima) autant de logements/pièces que ceux/celles de l'ancien immeuble et de les mettre sur le marché pendant 10 ans avec un loyer plafonné inférieur à celui applicable en vertu de la LGL (qu'il s'agisse d'HM ou d'HLM).

Cette obligation légale engendrera donc une perte annuelle pour la SCHG, estimée à CHF 200'000.- pendant dix ans, en comparaison avec les revenus qu'elle aurait touchés en appliquant le loyer LGL.

Pour mieux comprendre la situation, penchons-nous sur le projet du VVF E (Charles-Burklin 10 à 18), dont la construction vient de démarrer. Pour cet immeuble, 53 logements sur 136 à construire (soit 39%), devront être loués au loyer LDTR. Cette obligation légale engendrera donc une perte annuelle pour la SCHG, estimée à CHF 200'000.- pendant dix ans, en comparaison avec les revenus qu'elle aurait touchés en appliquant le loyer LGL. Or, en choisissant le régime HLM, elle percevra une subvention à la pierre (cf. encadré) qui viendra compenser l'application de ce loyer plus bas imposé par la LDTR. Cette aide n'existe pas dans le régime HM (cf. encadré).



Du point de vue du propriétaire, le choix du régime HLM va donc de soi. Cela étant dit, la SCHG œuvrant pour le bien de ses Sociétaires, encore faut-il se poser la même question du point de vue de ces derniers. A cet égard, les deux arguments additionnels ci-après viennent confirmer le bien-fondé du choix de la Coopérative.

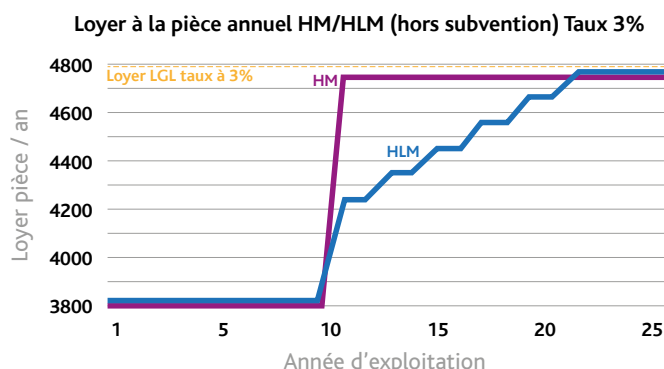
2. Des conditions d'accès similaires

Sans entrer dans les subtilités des règles liées aux régimes HM et HLM, il existe une grande similitude entre les deux en termes d'accessibilité au logement pour la population genevoise. En effet, nous pouvons affirmer, chiffres et diagramme à l'appui, que les conditions d'éligibilité aux appartements liées aux revenus des candidats sont proches, quel que soit le régime appliqué. Par ailleurs, le loyer net payé au final par le locataire est quasiment équivalent, grâce au mécanisme des subventions (personnalisée à la personne pour le HM ou à la pierre, versée au propriétaire pour le HLM). Ainsi et contrairement aux idées reçues, un appartement HLM ne s'adresse pas à une population plus défavorisée que celle d'un logement HM.

Le Sociétaire-locataire verse durant les 10 premières années le même loyer, celui fixé par la LDTR. Mais dès la 11^{ème} année, les scénarios divergent fortement d'un régime à l'autre.

3. Une sortie du contrôle plus en douceur pour le locataire

Dernier argument mais non des moindres, l'enjeu de la sortie du contrôle de l'immeuble et l'évolution corrélative des loyers. En l'espèce et comme expliqué précédemment, que le logement soit de catégorie HM ou HLM, le Sociétaire-locataire verse durant les 10 premières années le même loyer, celui fixé par la LDTR. Mais dès la 11^{ème} année, les scénarios divergent fortement d'un régime à l'autre. Pour le HM, la hausse de loyer à la sortie du contrôle (LDTR) est brutale pour atteindre immédiatement le niveau du loyer applicable selon la LGL. Dans le régime HLM, le rattrapage est progressif et suit la diminution de la subvention HLM au fil du temps, pour atteindre le loyer LGL au terme de 20 ans. Ce deuxième modèle offre donc une meilleure prévisibilité pour les locataires et facilite la transition vers le loyer final, à travers une adaptation financière progressive plutôt qu'une hausse importante soudaine.



A ce stade, la décision de la SCHG devient évidente.

Dans un contexte de démolition-reconstruction (LDTR), en optant pour le régime HLM, la SCHG améliore significativement sa position économique et n'impacte nullement les Sociétaires-locataires du futur immeuble, ceux-ci devant à terme s'acquitter du loyer LGL, abaissé temporairement par l'application de la LDTR. Notons par ailleurs que le régime HLM permet aux locataires d'obtenir une allocation logement s'ils en remplissent les conditions.

LA SPÉCIFICITÉ DU MODÈLE COOPÉRATIF

La boucle est presque bouclée et la démonstration quasiment achevée. Mais qu'en est-il de la question de la surtaxe HLM, pénalisante pour de

nombreux locataires, et de la résiliation du bail, imposée dans ce régime lorsque leurs revenus dépassent le plafond admissible ?

Là encore, la typicité du régime coopératif opère puisque la loi prévoit un plafonnement de la surtaxe à un niveau largement acceptable. Par ailleurs, les baux des Sociétaires-locataires dont les revenus seraient devenus « excessifs » ne doivent pas être automatiquement résiliés, contrairement à ce que la LGL prévoit ordinairement. La conclusion ? Nul doute que le choix du régime HLM pour le futur immeuble VVF E est judicieux et équilibré, tant pour les Sociétaires-locataires que pour la SCHG... et loin des clichés ! CQFD !

LA RÉALISATION DU PROJET PAPILLON EST RÉGIE PRINCIPALEMENT PAR 3 LOIS

LGZD – Loi générale sur les zones de développement

Loi de planification foncière cantonale qui fixe par le biais des plans localisés de quartier (PLQ) la surface brute de plancher constructible, ainsi que les affectations des logements.

LGL – Loi générale sur le logement et la protection des locataires

Loi immobilière qui fixe les conditions de contrôle et de subventionnement des loyers, ainsi que d'accès au logement (à savoir le taux d'effort qui correspond au rapport entre le loyer, les revenus et le taux d'occupation (qui équivaut au ratio nombre d'occupants/nombre de pièces du logement)). Pour le projet Papillon, trois régimes sont appliqués : ZD-LOC qui ne prévoit qu'un contrôle des loyers, HLM qui offre en sus un subventionnement versé au propriétaire (aide à la pierre) lui permettant de diminuer le loyer des appartements mis sur la marché et HM qui offre un subventionnement aux locataires (aide à la personne), constituant un soutien financier pour payer les loyers

LDTR – Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

Loi immobilière qui fixe, dans le cadre du projet Papillon, le niveau des loyers pendant une période de 10 ans. Le loyer LDTR est largement inférieur au loyer HM ou HLM (différence de 33%).

	HM*	HLM**	ZD Loc	LDTR
Taux d'effort*	19% - 23%	19% - 23% @ 90%**	Critères SCHG	—
Taux d'occupation	Max + 2 pces	Max + 2 pces	Critères SCHG	—

*Taux d'effort principaux selon la LGL.

**A la signature du bail, un barème d'accès est appliqué. Ainsi, le taux d'effort retenu correspond aux 90% du barème d'entrée.

VVF E – RUE CHARLES-BURKLIN 10 À 18

Loyer théorique moyen d'un logement 4 pièces

(le loyer applicable dépend du taux d'intérêt hypothécaire)

	HM* (-subv. pers.)	HLM** (+ subv. prop.)	ZD Loc	LDTR
Taux hyp. 3,00 %	CHF 1'587.- (-subv. pers.)	CHF 1'266.- + subv. CHF 321.-	CHF 1'870.-	CHF 1'266.-
Taux hyp. 2,60 %	CHF 1'450.- (-subv. pers.)	CHF 1'266.- + subv. CHF 184.-	CHF 1'733.-	CHF 1'266.-
Taux hyp. 2,00 %	CHF 1'266.- (-subv. pers.)	CHF 1'266.- + subv. CHF 0.-	CHF 1'550.-	CHF 1'266.-

*60% des locataires doivent toucher une subvention mensuelle qui va de CHF 284.- à CHF 567.- pour un 4 pièces.

**La subvention est versée directement au propriétaire.

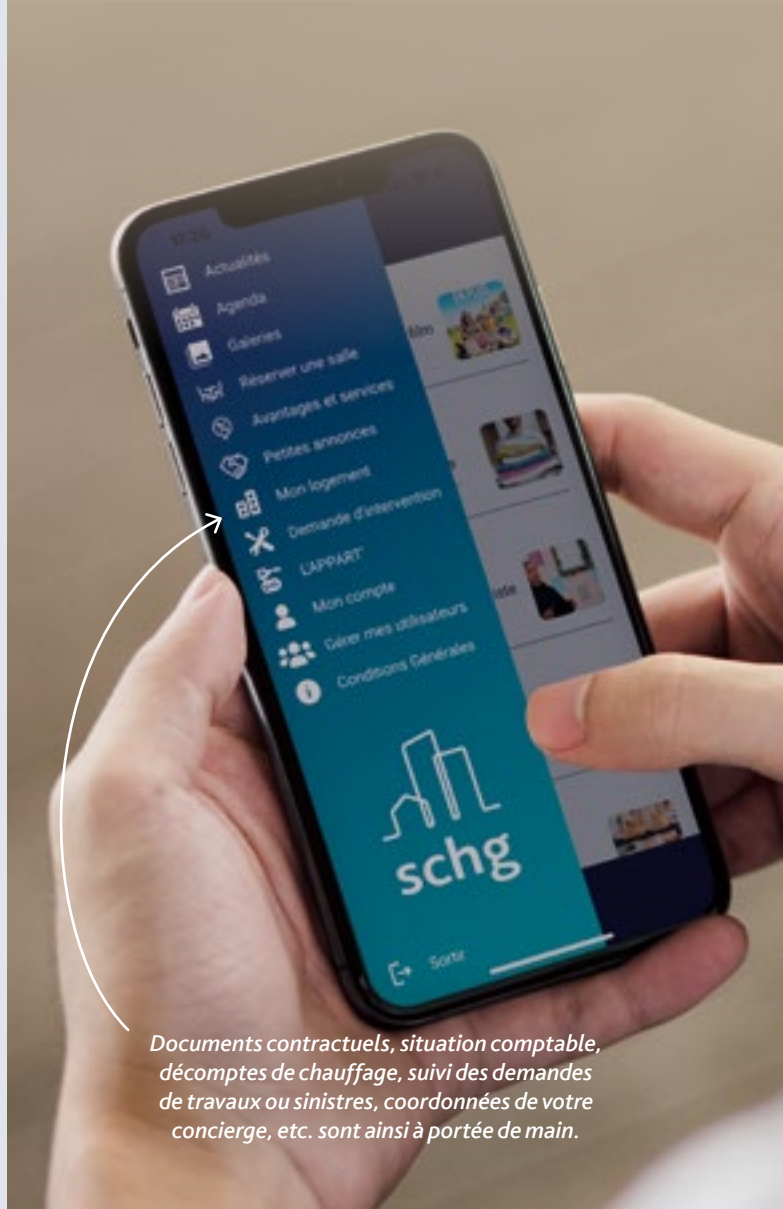
VOTRE PORTAIL SOCIÉTAIRE-LOCATAIRE ENFIN ACCESSIBLE !

BREAKING NEWS !

L'application SCHG se réinvente en proposant l'accès à un tout nouvel espace sécurisé et personnalisé. Le « portail Sociétaire-locataire », désormais disponible sous la rubrique « mon logement », regroupe les informations pertinentes pour les Sociétaires-locataires et permet d'interagir avec les équipes de la Coopérative. Situation comptable, décomptes de chauffage, suivi des demandes de travaux ou sinistres, informations utiles et pratiques sont ainsi à portée de main. Il vous faudra vous réidentifier avec votre mail, le même que celui sur lequel vous avez reçu vos accès au portail.

Si la technologie progresse à grands pas, rien ne remplace le contact humain. Nos équipes restent évidemment joignables par téléphone ou à nos bureaux pour répondre à vos questions et vous accompagner dans vos démarches.

COMMENT ME CONNECTER ?



Documents contractuels, situation comptable, décomptes de chauffage, suivi des demandes de travaux ou sinistres, coordonnées de votre concierge, etc. sont ainsi à portée de main.

LES BRÈVES

Joignez-vous en famille à la demi-journée éco-responsable du 21 septembre prochain

En écho au pilier du Respect, si cher à la SCHG, cette dernière organise une demi-journée de ramassage de déchets dans deux de ses quartiers, en partenariat avec la voirie. Collaborateurs et habitants se retrouveront dès 9h00 à Aïre (Promenade Jean-Treina) ou à Vieusseux Parc pour une rapide séance d'information et de formation des groupes.

A 9h30, le top départ sera donné pour une mobilisation de deux heures destinées à préserver les espaces verts et communs de la Coopérative. A 11h30, tous les bénévoles se retrouveront au chemin des Sports 78 pour faire le point sur la collecte, trier les déchets et partager une collation bien méritée.

Inscrivez-vous à l'adresse communication@schg.ch pour participer à cette action positive et faciliter notre organisation. Soyez acteur du bien vivre ensemble et montrez l'exemple !

La SCHG joue collectif

La Coopérative redonne vie au mythique tournoi de foot des trois Cités, dans un format intergénérationnel et familial. Le 11 octobre prochain, de 8h00 jusqu'à la remise des prix à 18h00, les équipes des différents immeubles de la Coopérative s'affronteront sur le terrain de Jean-Treina.

Familles, amis et fan club sont invités à les encourager, tout en profitant des animations culinaires et festives prévues sur place. Au programme : loterie, photobooth, château gonflable/tirs au but, séance de dédicace avec le Servette FC et la mascotte Sony, cracheuse de feu et concert latino.

Que vous soyez débutant, amateur ou vrai compétiteur, constituez votre équipe et inscrivez-vous auprès de votre concierge ou en nous écrivant à communication@schg.ch.

Chaque équipe doit comprendre 10 joueurs de tous âges et niveaux et représenter un immeuble de la SCHG.

RENDEZ-VOUS FESTIFS

2025-2026

2025

● DEMI-JOURNÉE ÉCO-RESPONSABLE

21 septembre • De 9h à 11h
Vieusseux Parc & Aire

● FÊTE DE LA MAISON DE QUARTIER DE VIEUSSEUX ET VIDE-GRENIERS

27 septembre • De 12h à 21h
Vieusseux Parc & Vieusseux 2

● TOURNOI DE FOOT DES 3 CITÉS

11 octobre • De 08h30 à 20h
Terrain de football de Jean-Treina



● VISITE DU MUSÉE D'ART ET D'HISTOIRE

16 octobre - Rendez-vous à 18h
Visite guidée suivie d'un apéritif au Musée
Rue Charles-Galland 2

● VISITE GUIDÉE DE L'EXPOSITION DE NOTRE ARTISTE EN RÉSIDENCE SARAH BENSLIMANE

- 7 novembre, visite destinée aux jeunes et familles
- 2 décembre, visite tout public
- De 18h à 19h et apéritif au parc des Bastions
Palais de l'Athénée

MARCHÉ DE NOËL DE VIEUSSEUX

28 au 30 novembre
Salle du Moyen-Âge (Vieusseux 9)



Le Groupement des Intérêts
de Vieusseux

ARBRE DE NOËL DES ENFANTS

13 décembre • Dès 14h30
Salle du Moyen-Âge



Le Groupement des Intérêts
de Vieusseux

2026

● FESTIVAL CHANTÔSHOW

- Jeudi 22 janvier : stand up
- Vendredi 13 février : concert
- Jeudi 5 mars : concert
- Vendredi 27 mars : "La SCHG a un incroyable talent"
Dès 19h • Salle du Moyen-Âge (Vieusseux 9)

● ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET JOURNÉE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

- 6 Juin • De 10h30 à 23h • Salle du Moyen-Âge
- 8h30 Questions-réponses individuelles
avec l'équipe Gérance.
 - 9h00 Ouverture des portes de
la séance formelle.
 - 10h30 Début de l'Assemblée générale
 - 13h00 Lancement des festivités

● RESPECT

● PARTAGE

● APPARTENANCE

Pour plus d'informations, rendez-vous sur l'application et pour vous inscrire,
merci de nous écrire à communication@schg.ch.