



RAP RAP

PORT PORT

D'ACT D'ACT

IVITÉ IVITÉ

2017 2017

CODHA CODHA

SOMMAIRE



P. 2 Participer est un verbe intransitif!

P. 4 La Codha en quelques tableaux

P. 6 La Codha en 2017
Développement interne de la Codha

P. 12 Questionnaire aux membres :
une précieuse source... d'informations

P. 14 Zoom sur : la Participation en questions...
et en réponses!

P. 22 « Le Très beau tournoi de la Codha 2017 »

P. 28 Projets et développement 2017 :
trois chantiers en cours et participation à gogo

P. 38 Rigaud (GE) : loué, habité, primé!

P. 42 Les immeubles de la Codha

P. 44 Autres activités, promotion et développement

P. 46 Composition du Comité et du bureau de la Codha

P. 47 La Codha en quelques chiffres

P. 48 Les chiffres en quelques mots

P. 50 Rapport de la fiduciaire

P. 52 Bilan

P. 54 Compte d'exploitation

PARTICIPER EST UN VERBE INTRANSITIF

Éric Rossiaud - Président



Non, on ne parle pas ici de la transition. La transition à laquelle tout le monde aspire. La transition d'un monde vers un autre. La transition de nous-mêmes vers un autre meilleur.

Si participer est un verbe intransitif, c'est que l'on ne peut pas participer quelqu'un. La participation relève de l'autodétermination de chacun d'entre nous.

ALORS POURQUOI PARTICIPER?

Alors que nous sommes des individus, des personnes indivises, pourquoi partager avec l'autre? Pourquoi mettre en jeu notre sphère personnelle pour collaborer avec l'autre, avec les autres? Notre vie sera-t-elle meilleure si nous collaborons, si nous coopérons?

CERTAINS FONT CE PARI, NOUS FAISONS CE PARI!

Nous faisons ce pari que 1 plus 1 est plus grand que 2. Et pour quoi faire alors? Pourquoi sacrifierais-je mon indépendance pour trouver un accord avec les autres?

Peut-être parce que seul je ne fais que ce que je connais, alors qu'au contact des autres ma réalité est augmentée de la leur. Peut-être parce que seul, je fais ma vie, avec les autres je fais société.

MAIS LAISSONS LÀ LES QUESTIONS PHILOSOPHIQUES.

Quand nous avons créé la Codha, nous voulions donner une voix à celles et ceux qui n'en avaient pas. Les locataires, les habitant-e-s, les gens sans qui aucun immeuble, aucun quartier ne pourrait exister. Et pourtant, l'urbanisme, la construction se sont facilement contentés de se passer de l'avis des futur-e-s usagers-ères. C'était une question de spécialistes qui construisaient pour les habitant-e-s, mais sans les habitant-e-s.

Alors, à la Codha, quand nous sommes investis dans un immeuble, dans un quartier, nous cherchons l'avis des futur-e-s usagers-ères pour savoir ce qu'il faudrait faire dans cet immeuble, dans ce quartier, pour qu'ils correspondent au mieux aux préoccupations des vrais gens, des gens qui vont l'habiter.

COMMENT LE FAIRE? IL N'Y A PAS DE MÉTHODE, IL N'Y A PAS DE CHECK-LIST.

Nous expérimentons au jour le jour les façons de faire participer les futur-e-s usagers-ères à la création de leur environnement. Cela veut dire des séances plénières, des groupes de travail, du temps pris à chacun-e. Du temps pris à chacun-e, pour construire du commun, pour construire du collectif. Tout cela est évidemment chronophage. C'est un temps que l'on distrait de la famille, du travail, du loisir, du « pour-soi ».

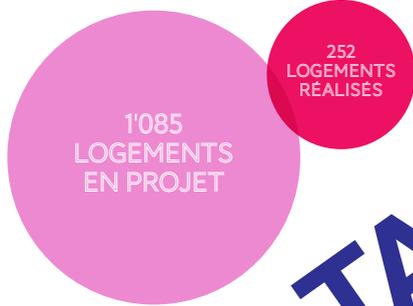
Mais c'est aussi un temps où l'on utilise son vécu personnel pour créer le « commun » d'aujourd'hui.

Le verbe « participer » sera toujours intransitif, mais sans nos apports personnels, il n'y aura pas de transition.

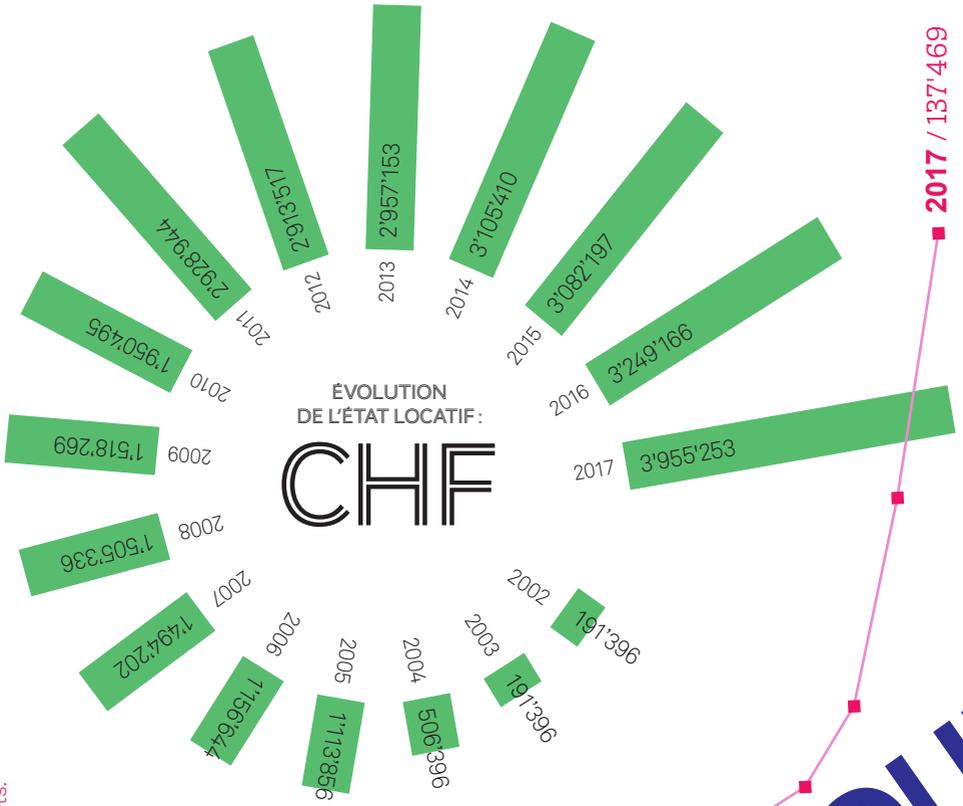
Alors, on fait quoi? On participe, ou on se laisse participer?

À LA CODHA, NOUS AVONS CHOISI: NOUS PARTICIPONS!!!

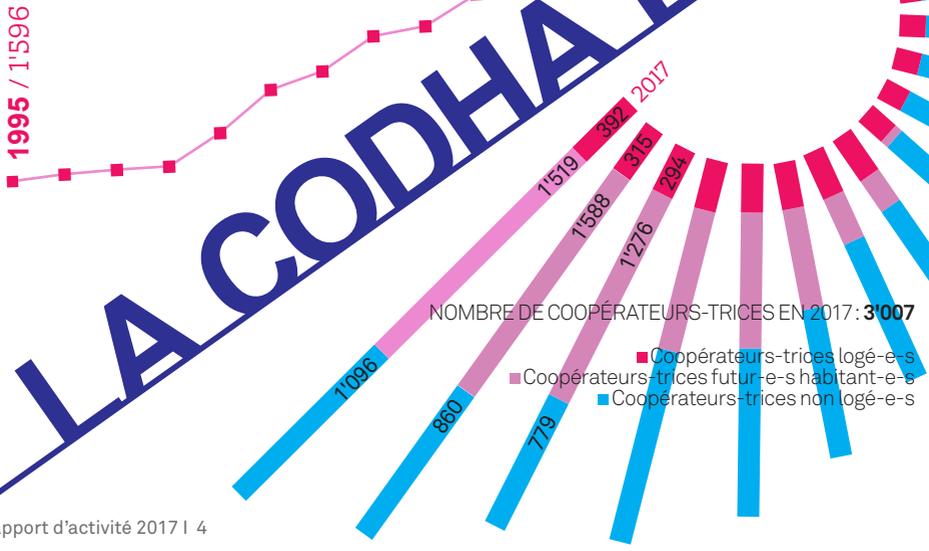
RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ET EN PROJET



ÉVOLUTION DE L'ÉTAT LOCATIF:
CHF



ÉVOLUTION DES ACTIFS EN MIO - CHF
Valeur cumulée des immeubles et projets.



LA CODHA EN 2017

DÉVELOPPEMENT INTERNE

- ◆ Équipe: + 1 à la compta... et des changements
- ◆ Conciergerie et coordination d'immeuble... des premières!
- ◆ Locaux Codha en terre vaudoise...: on y va!
 - ◆ Nouveaux locaux Codha à Genève: la participation au cœur
 - ◆ Règlement d'attribution: suite et... fin?
 - ◆ Propriété sans but lucratif (PSBL): consultation des membres et groupe de travail
- ◆ Contrat de gestion: Rigaud, à fond l'armoise
 - ◆ Questionnaire aux membres: une précieuse source... d'informations

ÉQUIPE : + 1 À LA COMPTA... ET DES CHANGEMENTS

La Codha a tout d'abord étoffé son équipe de comptabilité, qui avait bien besoin de renfort. Et c'est avec plaisir que nous avons accueilli **Natali Caceda** dont la formation, CFC d'employée de commerce et diplôme d'aide-comptable, correspondait au profil recherché. Arrivée par le programme PPE+ (Programme Premier Emploi), sa collaboration s'est très vite avérée précieuse et la Codha lui a donc proposé un contrat d'aide-comptable. **Émilie Osbeck-Phildius**, qui a terminé avec succès en 2016 sa formation Immobase de l'APGCI (et est devenue entre-temps maman d'une petite Marion depuis 2017), devient assistante Gestion Locative et vient renforcer ce secteur, qui sera largement sollicité ces prochains mois.

Solange Marcolin, qui avait rejoint la Codha en 2017 en qualité de secrétaire Administration Générale/Gestion d'Immeubles, a décidé de soutenir le nouveau poste de son époux et de retourner sur sa terre natale, le Valais. Nous lui souhaitons un bon retour aux sources !

Pour la remplacer, la Codha a lancé un appel à candidatures et en a reçu plus de 120. C'est **Christelle Lisson** qui, avec une jolie expérience de presque dix ans de régie et... de coopérative (Cogérim, qui ne nous en voudra pas...), a été choisie et débutera le 1^{er} juin. Outre cette expérience, c'est aussi sa dynamique joviale et ses valeurs (proches des locataires-coopérateurs-trices) qui nous ont séduits. Nous lui souhaitons d'ores et déjà la bienvenue parmi nous !

CONCIERGERIE ET COORDINATION D'IMMEUBLE... DES PREMIÈRES !

La taille importante de l'immeuble Rigaud (GE) mis en location en 2017 était l'occasion d'expérimenter **une Conciergerie « à l'ancienne »**. La Codha a donc lancé un appel à candidatures et c'est **Janeth Cadena** et **Carlos Hidalgo** qui ont été retenus. Forts d'une expérience de plus de vingt ans, ils ont emménagé en juillet dernier et se sont mis immédiatement au travail. Nous leur souhaitons d'intégrer au plus vite toutes les particularités et les spécificités de la vie et de la gestion associative propres à la Codha !

Et si on essayait de revisiter la conciergerie ou le service d'immeuble ? (Voir page 20). La Codha a reçu plus de 70 candidatures pour cette offre d'emploi de Coordination d'Immeuble pour l'Écoquartier Jonction (GE) à 40% et c'est, à la fin, un duo de futur-e-s habitant-e-s composé de : **Morgane Schlemmer** et **Phelan Leverington** (chacun à 20%) qui a été retenu par les représentant-e-s du groupe de travail. Nous leur souhaitons le meilleur pour leur prise de fonction le 1^{er} juin 2018, dans ce poste résolument... novateur et plein d'attentes.

LOCAUX CODHA EN TERRE VAUDOISE... : ON Y VA !

Voilà bien longtemps que le comité de la Codha réfléchissait à une implantation de la Codha dans le canton de Vaud. Avec les différents projets en cours, cela était devenu une nécessité. En effet, il devenait important de pouvoir disposer d'un lieu de travail non seulement pour accueillir nos membres logés (Chailly), mais également pour répondre aux nombreuses séances participatives qui sont organisées. C'est à la bien nommée **Maison du Peuple** que la

Codha posera, en principe, une partie de ses valises dès l'automne 2018. Notre coopérative disposera d'un petit bureau pour ses collaborateurs-trices, d'une salle de réunion, et pourra bénéficier ponctuellement des autres grands espaces de réunion disponibles dans cette maison gérée par la coopérative... du **Cercle ouvrier lausannois** où se mélangent logements, lieux de travail et espaces de convivialité. De bien jolies résonances avec la Codha.





NOUVEAUX LOCAUX CODHA À GENÈVE : LA PARTICIPATION AU CŒUR

Si tout va bien, la Codha pourra intégrer son nouvel espace au sein de l'Écoquartier Jonction (GE) durant l'été 2018. Ces nouveaux locaux ont été l'occasion de repenser notre façon de travailler et d'essayer d'intégrer encore davantage la participation, valeur emblématique de la Codha.

Plus de 600 m² d'espaces modulables, comprenant différents espaces d'ateliers/réunions.

Pour nous aider dans cette démarche, la Codha a fait appel à **Pascale Mori**, plasticienne et enseignante d'arts visuels (dont certain-e-s se souviennent sûrement des décors mémorables du Satori Bar du Festival du Bois de la Bâtie dans les années 2000). L'objectif, outre le fait de proposer des espaces modulés et modulables, était que ce lieu reflète les valeurs de la Codha, telles que : partage, ouverture, solidarité, liberté, écologie, innovation, créativité... Pascale Mori, qui ne manque pas d'idées et qui enseigne à proximité à l'École du Mail, a tout de suite proposé de mettre en œuvre une démarche d'art participatif non seulement au sein de la Codha mais également dans le cadre de ses cours et, par la suite, au sein de ce quartier en création. Ou comment intégrer l'art participatif, créateur de liens, au sein d'un nouveau lieu de vie !

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION : SUITE ET... FIN ?

En novembre 2017, la Codha s'est dotée d'un nouveau règlement d'attribution des logements. Après de longs travaux au sein du **Pôle « Gouvernance »** du comité et à l'issue d'une consultation des membres de la coopérative en avril 2017, ce règlement a pu être définitivement mis sous toit. Les apports précis et variés des coopérateurs-trices ont permis d'enrichir et de finaliser ces procédures. Le règlement apporte bon nombre de clarifications et de mises à jour. Il ancre particulièrement la notion d'ancienneté comme mode d'attribution des logements, à l'exception des logements communautaires, fondés sur la cooptation. Le règlement encourage aussi les échanges entre coopérateurs-trices en vue d'optimiser les taux d'occupation des appartements.

PROPRIÉTÉ SANS BUT LUCRATIF (PSBL) : CONSULTATION DES MEMBRES ET GROUPE DE TRAVAIL

Le projet de développer des appartements coopératifs, à acquérir sous le régime de la propriété sans but lucratif (PSBL), poursuit son chemin à la Codha. Le **groupe de travail des coopérateurs-trices** s'est réuni trois fois entre 2015 et 2017 pour affiner le projet. Le Pôle « Gouvernance » du comité s'est aussi saisi de la question. Suite à la présentation du projet, lors d'une séance ouverte à tous les membres le 12 avril 2018, et aux retours positifs reçus, le Comité a estimé que cette proposition pouvait être soumise aux coopérateurs-trices. Elle sera portée à l'ordre du jour de l'AG de juin 2018.

CONTRAT DE GESTION : RIGAUD, À FOND L'ARMOISE

Le vaisseau Rigaud (GE) a largué les amarres de la Codha pour voguer, officiellement, de ses propres voiles. C'est en décembre dernier que les représentant-e-s du Comité de **l'Association d'Habitant-e-s de l'Armoise** ont signé le contrat de gestion associative qui a débuté en janvier 2018. L'emménagement, qui a eu lieu dans un quartier en construction, n'a pas toujours été facile et de tout repos. Cependant les habitant-e-s se sont emparé-e-s de nombreuses thématiques et ont posé les fondations de la vie et de la gestion associative à venir dans un ensemble de 49 logements, qui reste à ce jour le plus important du parc de la Codha.

Nous souhaitons une douce navigation à l'Armoise dans les méandres de l'autonomie associative !

QUESTIONNAIRE AUX MEMBRÉS

UNE PRÉCIEUSE SOURCE... D'INFORMATIONS

Durant l'été 2017, la Codha a soumis un questionnaire à tous ses membres. Les objectifs de ce questionnaire étaient multiples : mieux connaître les membres de la coopérative, identifier les besoins en matière de logement et se questionner sur les prestations de quartier telles que : mobilité, alimentation, etc. Ce sont **Cédric Lambert** et **Julien Forbat (UNIGE)**, mandatés par la Codha, qui ont piloté la gestion du questionnaire et son analyse.

Les résultats, basés sur **990 réponses complètes (soit un très bon taux de réponses de 36,5%)**, se sont réellement avérés intéressants à plus d'un titre !

Les répondant-e-s sont pour une grande majorité non logé-e-s (60%) ou inscrit-e-s dans un projet (20%). Les valeurs les plus soutenues sont : « **l'habitat sans but lucratif** » (74,4%), puis « la structure coopérative », « la convivialité ainsi que le lien social renforcé » et « les standards environnementaux » avec entre 53% et 45%. Globalement, **les types de logement souhaités (nombre de pièces) correspondent aux proportions appliquées par la Codha** dans les projets, et l'intérêt pour la périphérie urbaine (22%) est plus marqué qu'on aurait pu le penser au premier abord, même si **l'intérêt pour un habitat**

au centre-ville reste prioritaire (55%). À noter que **l'ancrage vaudois se cristallise** puisque 10% des répondant-e-s optent pour un logement dans le canton de Vaud.

Quand on questionne les membres sur les raisons d'un changement de logement, **l'envie de vivre dans un habitat coopératif**, tel que proposé par la Codha, **est privilégiée (60%)**. Les nouvelles formes de logement comme **les clusters rencontrent un beau succès** puisque plus de 30% se révèlent intéressés par le concept (et 38% pour le cluster intergénérationnel... une surprise). Et **57% des membres de la Codha se déclarent intéressés** (à noter que 25% n'expriment pas d'avis, sans doute par manque d'informations) **par le projet de propriété sans but lucratif (PSBL)**.

Enfin, les questions liées à la **mobilité, thème au cœur des préoccupations de la Codha** dans le développement des quartiers, ont rendu des résultats qui doivent renforcer nos démarches auprès des autorités : presque **1 membre de la Codha sur 2 (44%) ne possède pas de voiture**. Et **40% de ceux qui en possèdent une seraient prêts à y renoncer** si un système d'autopartage était mis en place. **90% des membres de la Codha possèdent un vélo**

et 49% l'utilisent pour les déplacements quotidiens ! À noter que les transports publics urbains (40%) et le train (14%) sont aussi très bien représentés.

Les prestations au-delà du logement (ou « Mehr als wohnen ») ont mis en exergue l'attachement des coopérateurs-trice-s pour l'écologie et les « **standards environnementaux** » (95% !), suivi de près (**plus de 80%**) par les **prestations liées à l'alimentation** (fermes et potagers urbains, supermarché paysan). Sans vraiment de surprises, les espaces communs les plus sollicités sont dans l'ordre : salle commune, buanderie, chambre d'amis, local de bricolage...

Toutes ces réponses sont une source précieuse d'informations qui permettent d'appuyer certaines options stratégiques mises en œuvre dans les grands ensembles, notamment celles liées aux choix de mobilité, résolument douce, et à une alimentation de qualité et de proximité (à l'image du soutien au Supermarché Participatif Paysan aux Vergers à Genève).

Pour plus d'informations, le rapport d'analyse du questionnaire est disponible sur le site de la Codha.

ZOOM SUR

LA PARTICIPATION
en questions...
et en réponses



La Participation des habitant-e-s... c'est un des fondamentaux, un des principes majeurs de la Codha. Associer dès le début d'un projet le groupe de futur-e-s habitant-e-s, réuni-e-s en association, pour se projeter dans leur futur lieu de vie, se rencontrer, échanger, débattre, partager... puis l'habiter et le gérer, dans un esprit associatif et participatif. Tout un programme!

Que de chemin parcouru depuis les premières séances avec les habitant-e-s de Plantamour 41 en 1994 et une réalisation comme les « Grandes Maisons » de Rigaud (GE - 49 logements) en 2017, et des projets à venir comme les Vergers, les Vernets (GE) ou Métamorphose (VD) avec des participations « étendues » aux quartiers. Ce qui était encore une utopie il y a peu est une réalité aujourd'hui. Une transition d'échelle qu'il s'agit d'appréhender au mieux...

Bientôt vingt-cinq ans d'existence, qui voit aussi la population de futur-e-s habitant-e-s se diversifier. D'une centaine de membres-militants en 1994, la Codha en compte aujourd'hui plus de 3'000 ! Preuve que le modèle coopératif-participatif génère toujours plus d'émules et démontre que le modèle est économiquement viable, stable et pérenne dans le temps. Mais cela doit aussi nous pousser à revoir nos paradigmes en matière de participation pour aider tous nos membres, quels qu'ils soient, à appréhender le plus sereinement possible le processus participatif et associatif.

Au-delà du défi, passionnant, cela soulève évidemment son lot de questions telles que : « *Comment proposer des outils de participation et de communication adaptés aux associations d'habitant-e-s? Comment gérer les processus participatifs dans cette phase de développement et dans des projets de grande envergure? Comment maîtriser cette participation étendue au quartier?* »

Revue de « presse », non exhaustive, des actions et des projets menés par la Codha en matière de participation-communication :

CHARTRE PARTICIPATIVE ET « FILS ROUGES »

C'est en 2013 que le comité de la Codha adopte formellement la Charte Participative qui pose les « règles de jeu » du processus participatif à la phase projet, en déterminant les enjeux et les rôles de tous les acteurs-trices réuni-e-s (maîtrise d'ouvrage, architecte, association d'habitant-e-s, habitant-e-s) autour du projet de construction. Et c'est à la même époque que la coopérative systématise la mise en place de « Fils rouges » : choix spécifiques autour du projet architectural soumis à la décision des futur-e-s habitant-e-s.

SÉANCE « CONSTRUIRE ENSEMBLE »

Avec la Cie du Caméléon : séance ludique, « brise-glace », qui s'inscrit très tôt dans le processus participatif et qui utilise les outils du théâtre pour aborder les questions liées à la participation et à l'implication durant la phase projet.





SÉANCE « HABITER ENSEMBLE »

Séance juste après l'emménagement où l'on aborde, en s'inspirant des expériences vécues des participant-e-s, la question du « vivre ensemble », de la gestion et la communication associative. Toujours avec le concours de la Cie du Caméléon.

SOIRÉES DE « SENSIBILISATION À LA COMMUNICATION » POUR LES HABITANT-E-S

Quatre soirées destinées aux habitant-e-s logé-e-s. Objectif : Créer une petite « boîte à outils » de communication et médiation en abordant, de façon ludique et interactive, différents outils. Le tout accompagné par le GPM (Groupe Pro Médiation) et un-e comédien-ne du Caméléon pour pouvoir expérimenter « in situ » et de façon proactive et avec humour les questions, problèmes, situations rencontrés par les participant-e-s / habitant-e-s.

« CERCLE » DE MÉDIATION CODHA

Les demandes sont bien rares... mais il vaut mieux prévenir il paraît. À travers les échanges et la collaboration mise en œuvre, le GPM (Groupe Pro Médiation) est en train d'acquérir une connaissance précieuse de la « culture Codha » et de son fonctionnement. Ce qui lui permettra d'intervenir à bon escient à l'avenir, au besoin dans les maisons de la Codha.

UN THÉÂTRE FORUM POUR LA CODHA

Comment aborder les questions d'habiter ensemble, de convivialité, de démocratie et de gestion participative dans les grands ensembles ? Eh bien, par le théâtre forum ! Une troupe d'habitant-e-s/comédien-ne-s joue des situations vécues, avec l'intervention et l'interaction du public. Le théâtre forum est un moment « fort » qui permet de tester les situations les plus diverses avec humour et, surtout, de la distance. Un appel aux membres comédien-ne-s en herbe ayant envie de s'inscrire dans une démarche à la fois utile et drôle sera lancé en mai 2018.

DES COMMISSIONS OUVERTES À... LA PARTICIPATION

Voilà plus d'un an, la Codha lançait une première commission « Énergie », ou comment réunir des membres de la Codha, autour d'une thématique ou de projets spécifiques, afin d'échanger et nourrir la réflexion au sein de la coopérative.

L'idée fait son chemin puisqu'une commission « PNP » (Plateforme Numérique Participative) a vu le jour et a été lancée lors de la séance de présentation.

La commission Énergie revient sur le devant de la scène puisqu'une rencontre est d'ores et déjà agendée le 14 juin 2018 à la Maison de Associations. Le modèle des commissions est donc voué à se développer. Participation quand tu nous tiens... !

« FACILITATION D'IMMEUBLE » OU CONCIERGERIE REVISITÉE... C'EST UNE COORDINATION D'IMMEUBLE !

Si on se disait que le nettoyage serait fait par une entreprise extérieure et que l'on mettrait l'accent sur la coordination et la communication associative, le lien social, mais aussi sur le service aux personnes comme le « super concierge » d'hôtel ou d'entreprise (car après tout, c'est aussi ça l'esprit coopératif et le... « sans but lucratif » !), sans oublier un volet gestion technique. C'est en partant de ce postulat qu'un groupe de travail a réfléchi, rédigé un cahier des charges, et créé le poste de Coordinateur-trice d'Immeuble. Âme de la maison, plaque tournante et relais « physique » de la coopérative, la première coordination d'immeuble de la Codha deviendra effective le 1^{er} juin à l'Écoquartier Jonction à Genève. (Voir page 8).

UNE PLATEFORME NUMÉRIQUE PARTICIPATIVE (PNP) POUR LES ASSOCIATIONS

Un outil capable de soutenir et de faciliter la participation, la communication et la gestion associative, notamment pour : stocker et retrouver facilement des documents, distribuer l'information de façon ciblée en fonction des groupes de travail et disposer de listes de diffusion, partager des calendriers, échanger à travers une boîte à idées interactive, réserver des espaces communs (ou des outils/objets partagés), offrir des services, gérer les incidents techniques... le tout avec une interface simple et intuitive ! Voilà les enjeux principaux que nous nous étions fixés, et que nous avons déclinés avec les

représentant-e-s de l'Association Stand 26 et la complicité de Monoloco, l'entreprise mandatée pour développer un tel outil. La présentation du projet de PNP le 3 mai 2018 a été saluée par des applaudissements nourris et laisse penser que la commission éponyme est sur la bonne voie. Le graphisme a été validé et les premières phases tests devraient commencer avant l'été.

On vous le dit : la participation 4.0 est lancée !

MERCI À TOUTES CELLES ET CEUX QUI PARTICIPENT AU DÉVELOPPEMENT DE CES PROJETS :

- **Marina Janssens** membre fondatrice de la Codha et du Caméléon et habitante des Ouches.
- **Le GPM – Groupe Pro Médiation** via **Agnès Perdrix-Starck** et **Catherine Pajot-Massard**
- **La Cie du Caméléon** : avec le concours de **Doris Naclerio** et **Perette Gonet**
- Les **groupes de travail « Communication », « Conciergerie »** de l'**Association Stand 26** (Écoquartier Jonction – GE)
- **Monoloco**
- **Et toutes celles et tous ceux** qui ne sont pas cité-e-s ici !



Le très beau TOURNOI DE

FOOT

DE LA CODHA

ou de pétanque

OU ENCORE DE BEACH-VOLLEY

POUR CEUX QUI N'AIMENT PAS LE FOOT

Dès 13h, le samedi 2 juin 2018

Aux Evaux

CENTRE SPORTIF DES EVAUX
110, CH. FRANÇOIS CHAVAZ
1213 ONEX

LE TRÈS BEAU TOU RNOI DE FOOT DE LA COD HA...

OU DE PÉTANQUE,
OU ENCORE DE
BEACH-VOLLEY,
POUR CEUX QUI
N'AIMENT
PAS LE FOOT

LES MMM'S TRIOMPHENT À LA PÉTANQUE ET LE POMMIER REPART AVEC LA COUPE FOOT

Après avoir longuement hésité à maintenir le tournoi en raison d'une annonce de temps incertain, finalement il a de nouveau fait beau aux Evaux (ça rime)!

Douze équipes se sont affrontées à la pétanque. Les Tortues fringantes, arrivées en tête du 2^e tableau, ont finalement dû s'incliner face aux MMM's grands vainqueurs (s'agit-il d'une revanche des Méchants vaincus l'année précédente...?). La Belle Verte arrive 3^e après avoir vaincu les... Professionnels, tout un symbole pour l'écologie! Toutes les autres équipes se sont bien défendues, dans la bonne humeur: les équipes des Maraîchers 1 et 2, des Maboules, les Tire Larigot, des Diablotins, des Lascars et des Maniaks, et même une Equipe F, ont taquiné le cochonnet sur les cinq pistes de pétanque.

Au volley, quatre équipes de trois joueurs ont foulé le sable chaud des Evaux. Deux équipes sont reparties avec des coupes, au volley c'est comme ça, presque tout le monde gagne. Et c'est ça qui est bien.

Au foot, c'est l'équipe du Pommier (avec les maillots et tout l'équipement dignes d'une équipe de challenge ligue) qui remporte le tournoi et qui repart enfin (après deux années frustrantes)... avec la coupe du vainqueur!

Comme chaque année, la journée s'est terminée autour du grill fumant et de quelques verres de vins (locaux of course) bien mérités.

Le prochain Très beau tournoi de la Codha aura lieu le 2 juin 2018 aux Evaux et y paraît qu'il fera... beau. Vous venez? Ou bien?!





PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

2017, TROIS CHANTIERS EN COURS
ET PARTICIPATION À GOGO

CANTON DE GENÈVE SAULES

C'est déposé... et c'est occupé!

ÉCOQUARTIER JONCTION

Le grand final

80B, ROUTE DE CHÊNE

Une démarche participative novatrice pour un projet unique en son genre!

CASERNE DES VERNETS

Un plan localisé de quartier... approuvé!

CHÊNE-BOUGERIES VILLAGE

« Raceme », le projet des « communs »

ROUTE DE FERNEY

Promesse de DDP

GROSSELIN / PAV

La ville de demain, ça commence aujourd'hui!

RIGAUD

Loué, habité, primé!

CANTON DE VAUD PRA ROMAN

Attention chantier en cours!

PROJET MÉTAMORPHOSE

Mandat d'études parallèles

NYON

Bientôt le chantier?

2017 a été marquée par la fin de construction de l'immeuble Rigaud (GE) et l'emménagement des habitant-e-s dans ce très bel ensemble de bois grisé naturellement de 49 logements, salué pour son esthétique et même couronné par un prix d'architecture SIA!

La Codha compte toujours trois chantiers en cours, avec celui de Pra Roman sur les hauteurs de Lausanne et son « éco-hameau » de plus de 80 logements et celui des Vergers (GE), et ses 140 logements avec vue sur le Jura, qui sont venus

s'ajouter à celui de l'Écoquartier de la Jonction qui se terminera en 2018. Une année 2017 qui voit: le Sentier des Saules (GE) redémarrer et se faire occuper... par une coopérative d'artistes bienvenue, une promesse de DDP (Droit de superficie) dans le quartier des Nations (GE) et une démarche participative inédite dans le périmètre Grosselin/PAV (GE).

CANTON DE GENÈVE

SAULES, PROJET: C'EST DÉPOSÉ... ET C'EST OCCUPÉ!

Enfin, le projet des Saules a pu être déposé pour l'octroi du permis de construire. L'année 2017 a été une année intense d'approfondissement des propositions des architectes avec la participation enthousiaste des futur-e-s habitant-e-s. Les parties communes, les circulations et les typologies ont été revues dans le sens d'une plus grande générosité spatiale, en attachant un soin particulier aux parties communes. L'octroi du permis de construire est espéré en 2018.

L'État de Genève a challengé la Codha! Il a vidé le bâtiment le 30 juin 2017 et l'a remis en gestion temporaire à la Codha jusqu'à la démolition-reconstruction... Un vrai défi de trouver une occupation pertinente pour une durée temporaire indéterminée pour ces 2'500 m² de locaux d'activité!!

La Codha a puisé dans le réseau associatif et loué l'entier de cet espace à la jeune coopérative **Ressources Urbaines** (www.ressources-urbaines.ch). Cette coopérative loue à plus de 80 artistes, artisans, militant-e-s, créateur-trices, à des loyers très intéressants se situant

entre 80 et 120 CHF/m²/an. Un café est en passe d'ouvrir, un cinéma a déjà pris place au sous-sol, une épicerie, des ateliers de réparation. C'est une ruche d'énergie et de créativité qui se déploie au Sentier des Saules!

ÉCOQUARTIER JONCTION : LE GRAND FINAL

À l'Écoquartier Jonction, on en est au grand final d'un processus participatif de longue haleine. Non seulement l'immeuble se termine et accueillera les habitants dès juin 2018, mais tout ce qui a été rêvé y est, ou presque, et la réalité se révèle plus riche (et complexe aussi) que le rêve! Il y a les murs d'appartement revêtus en terre crue, l'Argilus – dont le rendu final ne fait pas l'unanimité, disons-le. Le toit de la galette, véritable jardin suspendu de l'immeuble qui déploie ses vastes bacs de terre fertile, prête à être cultivée. Et la vue... à couper le souffle depuis les coursives aux allures de portiques grecs.

Tout ça, et bien plus! Le processus participatif s'est révélé un véritable laboratoire urbain qui a contribué à de nombreux projets: intranet associatif (ou PNP), système d'autopartage, formule innovante de conciergerie du XXI^e siècle, avec l'engagement de la Coordination d'Immeuble (voir page 8)... rien que cela!

Et plein d'autres surprises sont en gestation au rez-de-chaussée de l'immeuble, les unes plus excitantes que les autres: un café – torréfié sur place! – délicieusement bio et équitable, une épicerie coopérative, un atelier de stylisme et de customisation d'habits *vintage*, un atelier musical, un restaurant hispano-gambien et un autre végane, une fleuriste, et une brasserie des bières locales et artisanales avec scène musicale en sous-sol... hé ho, à quoi vous rêvez?!

ÉCOQUARTIER VERGERS : QUOI DE NEUF DEPUIS UN AN?

La Codha (70%) et la coopérative Voisinage (30%) ont ouvert ce grand chantier (200 logements) dès la fin 2016 et la belle dynamique de participation à l'échelle du quartier se poursuit.

Environ 1'500 personnes ont déjà emménagé dans ce nouveau quartier, un projet global d'agriculture urbaine incluant une ferme est en phase de finalisation, les parcelles réservées à des potagers collectifs ont déjà donné leurs premiers fruits, de nombreux groupes de travail issus du forum ouvert de 2014 ont mûri vers des projets concrets tels que le poulailler mobile participatif, l'Auberge des voisins, la Fève (supermarché participatif paysan) ou encore le Pôle Santé. De jeunes pousses émergent: Zéro déchets, Green Team et autres gardes d'enfants alternatives. La vie coule et se développe donc sur cette terre fertile suivant le modèle des forêts primaires permaculturelles, certains projets en alimentant d'autres.

Comment tout ceci sera régi et fonctionnera ensemble: une gouvernance participative pour le quartier? La Codha a fait des propositions dans ce sens et c'est le « chantier » qui nous attend. Et si ce n'est pas encore fait, venez rejoindre la démarche participative des Vergers!

80B, ROUTE DE CHÊNE : UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE NOVATRICE POUR UN PROJET UNIQUE EN SON GENRE!

Deux valeurs-piliers de la Codha sont interrogées dans ce beau projet: mixité et participation.

Mixité sociale, mixité intergénérationnelle sont aujourd'hui des « essais transformés » à la Codha. Nouveau challenge: mixité et inclusion avec des personnes en situation de handicap intellectuel. Un projet pilote pour un enjeu de société à l'heure où les politiques européennes de décloisonnement institutionnel sont en marche.

Comment mener une réelle participation conjointe avec des personnes en situation de handicap intellectuel moyenne à lourde?

Comment amener chacun-e à découvrir l'univers de l'autre et parvenir à prendre des décisions communes et vivre en bonne harmonie?



C'est pour relever ces défis que la Codha, en partenariat avec la Fondation Ensemble, a réuni une équipe pluridisciplinaire pour proposer un programme de participation unique qui accompagnera les futur-e-s habitant-e-s de ce projet jusqu'à deux ans après l'emménagement.

Trois séances ont déjà eu lieu à ce jour qui ont pleinement atteint leurs objectifs. Premier coup de pioche prévu en juin 2018, affaire à suivre!

CHOUET: C'EST PARTI POUR UN CHOUETT' CHANTIER

Ce «petit» projet de 13 logements (tout de même!), qui vient se loger de façon subtile entre un îlot de logements sociaux de la Ville de Genève et l'école des Grottes, va vivre son «premier» coup de pioche avec: la construction d'un abri vélos qui sera partagé avec les voisin-e-s. Une mise en situation directe d'usage partagé avec le voisinage, qui plus est autour de la mobilité douce, thème cher à la Codha. L'association Chouett' se mobilise pour l'inauguration festive du petit édifice prévue à la rentrée de septembre, et qui augure d'une belle dynamique de quartier.

CASERNE DES VERNETS: UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER... APPROUVÉ!

La Codha participe au développement de ce nouveau quartier au bord de l'Arve, qui comprendra 1'500 logements, commerces, espaces culturels et équipements publics... Le plan localisé de quartier est désormais approuvé et un mandat d'études parallèles a été organisé durant l'été 2017 afin de choisir le bureau qui construira l'îlot de la Codha. C'est le bureau GD Architectes associé à Bunq Architectes qui a été retenu. Une

autorisation de construire sera déposée en juin 2018. Le groupe de futur-e-s habitant-e-s a donc pu participer non seulement à la conception des bâtiments mais également aux ateliers participatifs pour la conception du quartier.

À l'horizon 2022, la Codha inaugurera donc 215 logements labellisés «Société à 2'000 watts» au centre-ville de Genève.

PRESINGE: PARTICIPATION SUR LE PLAN D'URBANISME

Exemple de la participation intense menée au sein de la Codha, le projet d'urbanisme, issu du mandat d'études parallèles, a été soumis à la critique et à l'examen de trois assemblées villageoises assez particulières.... Ces landsgemeinde, à la sauce genevoise, se sont déroulées de nuit, dans la salle de gym de Presinge! Réunissant à la fois les habitant-e-s du présent (les «Communiers») et les habitant-e-s du futur (les coopérateurs-trices futur-e-s habitant-e-s), trois ateliers organisés par l'association Urbamonde, pour le compte de la Commune et des trois coopératives, ont permis aux participant-e-s de contribuer à l'élaboration du plan de quartier. Pour rappel, ce projet est partagé avec les coopératives Quercus et Équilibre.

CHÊNE-BOUGERIES VILLAGE: «RACEME», LE PROJET DES «COMMUNS»

De la biologie: grappe, inflorescence, ce dernier terme désigne une forme végétale qui s'élanche vers la hauteur et s'ouvre en de multiples directions! C'est la devise du projet lauréat du concours d'architecture de Chêne-Bougeries village, remporté par le bureau BCR Architectes, à Carouge. Ce beau projet propose une belle mise en

œuvre de l'idéal de partage de la coopérative en suggérant de doubler le parcours au cœur de l'immeuble (escalier/ascenseur), par un parcours vertical alternatif constitué par la mise en relation d'un espace commun par étage! Tout un programme, qui a séduit le jury et la Codha!

COMMUNAUX D'AMBILLY / MICA: TRÈS GRAND CONCOURS D'URBANISME

C'est un concours de grande taille qui se prépare en cette année 2017. Deux pièces urbaines, un potentiel de 800 à 900 logements, cinq maîtres d'ouvrage, un concours présidé par Monsieur l'architecte cantonal... une belle aventure pour la Codha et son consortium de coopératives partenaires CASE: Codha, Les Ailes, SCHS et Équilibre.

Une occasion aussi de coopérer avec les fondations immobilières de droit public, qui développeront une grande partie des droits à bâtir. Une place sera aussi laissée à des primo-coopératives qui pourront intégrer le projet.

ROUTE DE FERNEY: PROMESSE DE DDP

En septembre 2017, la Codha a conclu une promesse de droit de superficie (DDP) avec la Société Coopérative d'Habitation de la Route de Ferney, propriétaire de la parcelle. Ce partenariat de coopératives permettra la construction de 70 logements environ, dans le quartier des Nations. Un concours SIA sur invitation sera lancé en 2018 et les futur-e-s habitant-e-s seront consultés en tant qu'expert-e-s.

GROSSELIN / PAV: LA VILLE DE DEMAIN ÇA COMMENCE AUJOURD'HUI!

La Codha, réunie en consortium avec les coopératives Équilibre, L'Habrik et Totem, s'investit dès aujourd'hui dans le développement du périmètre Grosselin qui entame sa mutation pour devenir un nouveau quartier mixte. Sur la commune de Carouge et au cœur du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), ce quartier accueillera à terme 3'000 nouveaux logements et... des espaces verts, des espaces culturels et sportifs, des places de travail, des écoles, etc.

Pour les coopératives, lauréates du processus d'attribution des terrains du GCHG, c'est une occasion unique d'expérimenter une participation des futur-e-s habitant-e-s à l'échelle du quartier et d'imaginer une ville coopérative pour demain. Pour répondre à ces nouveaux enjeux, la Codha met en œuvre de nouveaux outils, notamment: un atelier de projet d'architecture en partenariat avec l'Hepia réunissant futur-e-s habitant-e-s et futur-e-s architectes, un atelier d'urbanisme participatif, des films présentant la vision des coopératives pour ce quartier. La ville coopérative de demain, ça commence aujourd'hui!

LE PROJET DES GROTTES: ON VEILLE... TOUJOURS

La Codha a toujours un œil sur l'évolution de ce périmètre « historique », en vue de valoriser les droits à bâtir promis. Les études d'urbanisme sont toujours en cours.



CANTON DE VAUD

PRA ROMAN :

ATTENTION CHANTIER EN COURS !

C'est parti ! Les pelles mécaniques ont débarqué et le chantier a débuté. Ces 12 bâtiments proposeront des logements aux standards minergie P et Eco, réalisés dans un bois très local : les sapins de la forêt voisine, propriété de la Ville de Lausanne. Le chantier avance à satisfaction.

La Codha poursuit sa quête d'autonomie énergétique à travers une attention particulière portée à la question de la production photovoltaïque. Le système pensé à Pra Roman prévoit une des premières mises en réseau (Microgrid) des toitures, la création d'une communauté d'autoconsommation (consommation directe de la production sans passer par le réseau romand)... Et encore l'installation d'une batterie permettant de conserver l'énergie sur place et maximiser notre taux «d'autoconsommation»!!

PROJET MÉTAMORPHOSE : MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES

La Codha en compagnie des autres investisseurs de notre pièce urbaine (SILL, Swisslife et Retraites populaires) et la Ville de Lausanne ont conclu une convention de société simple, en vue de développer ce beau projet et lancer un mandat d'études parallèles. Ces phases de travail intense pour la Codha, souvent peu visibles pour les futur-e-s habitant-e-s, permettront d'avoir un projet et un mandataire au printemps 2018. En parallèle, les futur-e-s habitant-e-s sont déjà impliqué-e-s dans le développement du parc participatif qui sera mis en place de manière évolutive par la Commune de Lausanne sur les Plaines-du-Loup.

NYON : BIENTÔT LE CHANTIER ?

Ça y est : l'autorisation de construire a été déposée dans les temps en octobre 2017 ! La Ville devrait autoriser l'ouverture de ce chantier pour l'été 2018. Ce calendrier pourrait toutefois être perturbé si un-e des 26 opposant-e-s au projet souhaite poursuivre les démarches et déposer un recours.

La Codha a rencontré en janvier 2018 les opposant-e-s pour tenter de dénouer la situation.

Suite à cet échange, la Codha a proposé des solutions concrètes, à sa charge, pour améliorer la circulation sur le chemin mitoyen partagé avec nos voisin-es : trottoir, marquages, miroir... Espérons que ces éléments puissent être décisifs et démontrer la volonté, de toujours, de la Codha de construire de façon harmonieuse et en harmonie avec les différents acteurs-trices du quartier.

PROSPECTION ET PERSPECTIVES

La Codha a étudié plusieurs dossiers qui n'ont pas abouti, en 2017 :

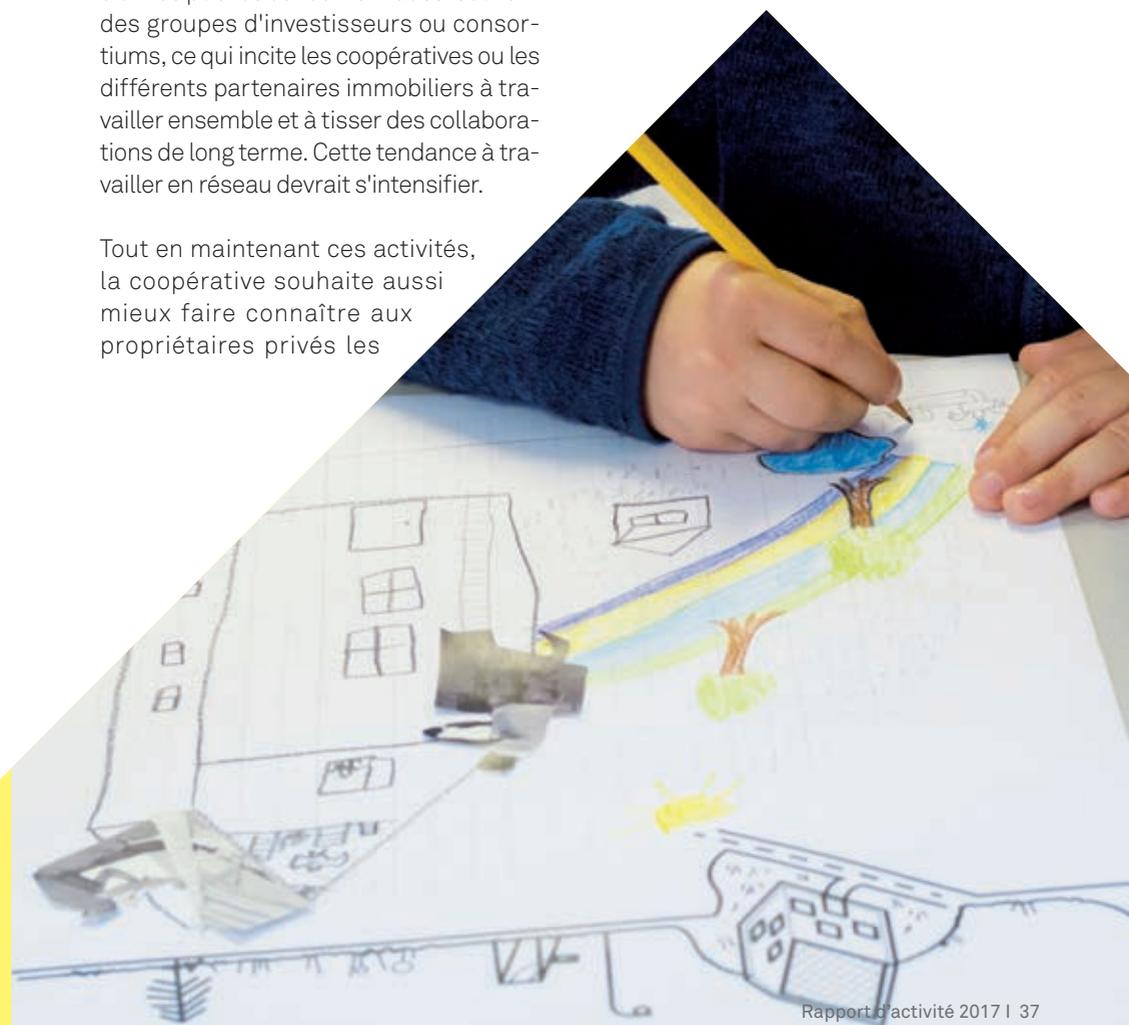
- Grandson : la Codha a mené plusieurs réunions préliminaires pour un projet à Grandson. Les conditions de réalisation s'étant compliquées au fur et à mesure, la Codha a abandonné cette piste, par ailleurs encore un peu excentrée par rapport au rayon d'action de la coopérative.
- Montreux : notre coopérative a participé à un appel d'offres de la Commune de Montreux, avec le bureau Bellman, pour un grand projet de 200 logements. Dans une situation de forte concurrence et avec des contraintes financières élevées, notre offre n'a pas été retenue.

La coopérative poursuit son développement dans les cantons de Genève et de Vaud. La Codha continue à se positionner comme un partenaire des Communes et des Cantons en vue de réaliser des Écoquartiers et met en avant son expérience des grands ensembles et de la participation des habitant-e-s... et surtout des futur-e-s habitant-e-s... ou habitant-e-s du futur !! De plus en plus fréquemment, l'accès aux terrains publics passe par des appels d'offres, toujours plus exigeants en termes financiers. Les appels d'offres publics concernent aussi souvent des groupes d'investisseurs ou consortiums, ce qui incite les coopératives ou les différents partenaires immobiliers à travailler ensemble et à tisser des collaborations de long terme. Cette tendance à travailler en réseau devrait s'intensifier.

Tout en maintenant ces activités, la coopérative souhaite aussi mieux faire connaître aux propriétaires privés les

possibilités de collaboration que peut apporter la Codha : soit par l'acquisition de terrain, soit par l'octroi de droit de superficie qui permet aux propriétaires de rentabiliser leur bien... tout en le conservant à long terme.

Les perspectives de développement sont donc intéressantes, mais induisent à la fois la nécessité d'un renforcement des capacités financières de la Codha, tout comme une bonne faculté d'anticipation des projets.



RIGAUD

LOUÉ, HABITÉ, PRIMÉ !

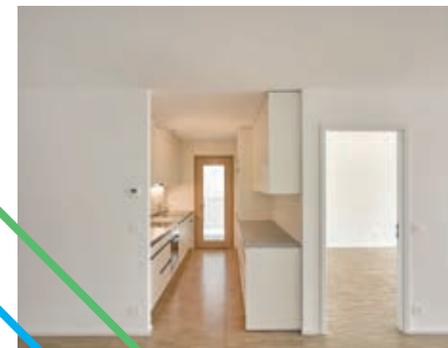
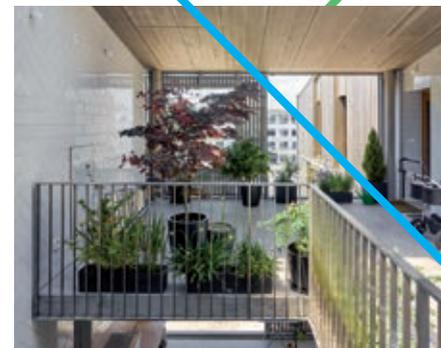
Entre mai et août, les 49 appartements ont été progressivement habités (y.c. un appartement loué à une famille migrante, en partenariat avec l'Hospice général). Les locaux d'activités ont suivi au cours de l'automne, enfin la crèche a été remise à la Commune... la veille de Noël ! Reste les aménagements extérieurs, qui seront terminés au printemps 2018.

Si les emménagements se sont déroulés sans problèmes majeurs, cette période, toujours très intense à vivre, suscite beaucoup de discussions : la joie de se retrouver pour les habitant-e-s, la concrétisation du projet, mais aussi les nuisances du chantier qui s'éternise, les petits défauts qui apparaissent... La patience est de mise.

L'Association d'Habitants de l'Armoise

a aussi pris ses marques et mis en place sa gestion participative, conclue avec la signature du contrat de gestion associative par une belle soirée neigeuse au Café du Plateau (voir page 11) ! L'énergie et l'esprit d'initiative incommensurable des habitant-e-s se sont également révélés dans l'élaboration d'un projet de « jardin-forêt permacole », qui reprend les compositions naturelles forestières idéales, pour un futur potager et la promesse de belles journées au coin du jardin.

Last but not least, l'immeuble a été primé par la **Distinction architecture de la SIA genevoise** !





COMMUNAUTÉ D'AUTOCONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ PHOTOVOLTAÏQUE

Fidèle à sa volonté d'innovation et de recherche d'efficacité énergétique, la Codha s'est lancée dans la création d'une communauté d'autoconsommateurs-trices d'électricité photovoltaïque! L'ensemble des habitant-e-s de Rigaud a décidé d'adhérer à une communauté, qui utilise directement l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques et en fixe les conditions. Le surplus ou les apports nécessaires sont respectivement vendus ou achetés aux SIG. Un pas de plus vers l'autonomie énergétique et la consommation de courant vert, très, très local.

«UNE SEREINE LENTEUR...» PAROLE AUX HABITANT-E-S

Vivre dans un système de coopérative d'habitat participatif est un projet ambitieux – il faut probablement être un peu «fou» pour y adhérer...

Nos maisons ont été rêvées, imaginées puis concrétisées par bon nombre d'acteurs-trices (Codha, futur-e-s habitant-e-s, architectes, ouvriers-ères). Du mois de juin à septembre 2017, les habitant-e-s ont pris possession de leur nouvelle maison (allée par allée). Cela crée d'emblée une histoire commune, un lien : nous avons tous vécu notre déménagement ensemble.

Pour la plupart d'entre nous, l'arrivée s'est faite entre les machines de chantier, la poussière et un sentier de gravats (même une chèvre y a perdu son bêlement!). Dans cette cacophonie, on a apprivoisé nos maisons, nos voisin-e-s direct-e-s, nos voisin-e-s d'allées, puis l'ensemble des habitant-e-s.

Une foule de questions s'est bousculée lors de notre première AG. Des frustrations, des interrogations sans réponse. Une pléthore d'immédiatetés devant être mises en sourdine, la solution idéale n'existe pas vraiment. Il ressort de notre expérience qu'en coopérative d'habitation, et plus particulièrement dans sa modalité la plus ouverte – la modalité participative – il convient de prendre du temps. Du temps pour bien faire les choses et bien dire les choses. Une sereine lenteur serait le maître mot. La coopérative est une société humaine. Chaque idée est amenée à être partagée, elle fera l'objet de nombreux échanges. Parfois, elle peut aboutir à une décision. Mais comment gérer l'émotion suscitée par une idée qui n'est pas retenue ou prise en compte?

Le cadre participatif défini par la Codha offre une liberté exceptionnelle, mais il implique aussi la recherche de procédures pas toujours faciles à mettre en place. À nous de nous montrer à la hauteur des valeurs définies par l'Alma Mater!

LES IMMEUBLES DE LA CODHA

PLANTAMOUR

Rue Plantamour 41
1201 Genève

Association Pilote Plantamour
12 logements de 4 à 6 pièces
32 adultes et 8 enfants
1 salle commune
Chauffage central au gaz
Acquisition 1995
Rénovation 1997

JEAN-JAQUET

Rue Jean-Jaquet 2
1201 Genève

Association NANH
17 logements de 2 à 7 pièces
27 adultes et 10 enfants
3 ateliers loués aux habitant-e-s
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
(sur toit du 41 Plantamour)
Acquisition 2004
Rénovation 2010

LES OUCHES

Chemin des Ouches 14-16
1203 Genève

Association Les Zabouches
27 logements de 3 à 6 pièces
53 adultes et 45 enfants
2 salles communes
Label Minergie
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2004

LES MARAÎCHERS

Rue des Maraîchers 40
1205 Genève

Association des Maraîchers
18 logements de 2 ou 3 pièces
21 adultes et 2 enfants
1 salle commune et
terrasse collective en toiture
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique
Acquisition 2005
Rénovation 2010

LE GOULET

Rue de Genève 25
1225 Chêne-Bourg

Association Goulet 25
8 logements de 3 à 5 pièces
10 adultes et 5 enfants
4 arcades en location
1 salle de concert
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
Acquisition 2004
Rénovation 2006

LES VOIRETS

Av. du Millénaire 13-19
1228 Plan-les-Ouates

Association Mill'o
10 logements de 3 à 6 pièces
20 adultes et 14 enfants
1 salle commune
1 chambre d'ami-e-s
1 bureau en location
Label Minergie Éco
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2006

LE CARLTON

Rue Amat 24
1202 Genève

Association Carlton
52 studios
54 adultes et 2 enfants
1 salle et cuisine communes
Chauffage au mazout
Solaire thermique
Acquisition 2008
Rénovation 2010

LE POMMIER

Rue Sonnex 36
1218 Grand-Saconnex

Association Sous les Platanes
36 logements de 3 à 7 pièces
65 adultes et 44 enfants
1 salle commune au rez
3 pièces collectives aux étages
Label Minergie P + Éco
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et
photovoltaïque
Construction 2010

VIRY

Rue Villa Mary 340
74580 Viry (Fr)

Association Nos chers voisins
10 logements de 4 à 6 pièces
12 adultes et 8 enfants
1 salle commune
1 chambre d'ami-e-s
Bâtiment basse consommation, BBC
Chauffage à distance
par centrale à bois
Acquisition 2012
Construction 2013

BOCHARDON-CHAILLY

Chemin de Bochardon 11-13
1012 Lausanne

Association Bochardon
13 appartements de 3 à 6 pièces
(y.c. cuisine)
20 adultes et 19 enfants
1 salle commune
1 studio
1 chambre d'ami-e-s
Immeuble Minergie Éco
Chauffage à pellets de bois
Construction terminée en 2016

RIGAUD

Rte Jean-Jacques Rigaud 55 à 55D
1224 Chêne-Bougeries

Association l'Armoise
49 logements dont 24 en loyers libres
et 23 HM, de 3 à 6 pièces et 1 cluster
78 adultes et 48 enfants
1 salle commune au rez,
3 chambres d'amis
Label Minergie P + Éco
Chauffage géothermique
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction terminée en 2017

AUTRES ACTIVITÉS ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF

PARTICIPATION DE LA CODHA À DES ORGANISMES FAÏTIERS

- **APRES** Genève, Chambre de l'économie sociale et solidaire.
- **Monnaie-Léman**, Association, Genève.
- **GCHG**, Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises.
- **Écoquartiers et Écoattitude**, Genève.
- **FAGE**, Fédération Associative Genevoise.
- **Collectif 500**, initiative cantonale pour une gare souterraine à Genève-Cornavin.
- **Écoquartier Lausanne**.
- **PECHE**, Plateforme d'Échange des Coopératives d'Habitants pour les Écoquartiers, association créée en soutien aux coopératives dans le cadre du projet Métamorphose.
- **ARMOUP**: Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (liée à CHS, voir ci-dessous). Publie la revue *Habitation*.
- **Coopératives d'Habitation Suisse CHS** (ex-Association Suisse pour l'Habitat), qui effectue des prêts pour une partie des projets de la coopérative, et représente les intérêts coopératifs au niveau fédéral.
- **CCL**, Centrale d'émission suisse pour la Construction de Logements.
- **Espace Suisse** (ex-ASPAN), Association Suisse pour l'Aménagement National.

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE 2017

Les différentes - et désormais nombreuses - réalisations de la Codha nous amènent fréquemment des sollicitations dans le domaine de la promotion des coopératives participatives et des écoquartiers. Cette reconnaissance est constatée aussi bien en Suisse qu'en France, où le mouvement de l'habitat coopératif cherche à se développer.

Outre les rencontres liées au développement des projets auxquels la Codha participe, les représentant-e-s de la Codha ont été invité-e-s à prendre part notamment aux événements suivants :

- Lucerne 22 septembre : 7^e Forum des coopératives sur le thème de l'habitat senior.
- Berlin 6-8 octobre : Journées européennes de l'habitat participatif.
- Zurich 16 mars 2018 : Armoup - visite de Mehr als Wohnen et Kalkbreite.
- Genève 5 décembre 2018, participation à l'Hamob (Plateforme de l'habitat à mobilité durable) organisée par l'ATE (Association transport et environnement).

La Codha reçoit régulièrement des invitations pour présenter la coopérative lors de différents événements, en Suisse et au-delà. Pour des raisons de disponibilité, la Codha n'a pas pu répondre à toutes les occasions.

AUTRES INFORMATIONS LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DE LA CODHA

- La Codha est **actionnaire de la BAS** avec cinq actions à 1'450.-.
- Elle est également coopératrice du futur **Supermarché participatif et paysan**, qui va déployer son activité aux Vergers.
- La Codha est aussi impliquée dans le projet « **Interreg** » de l'ESS, pour l'innovation dans le cadre de **l'économie sociale et solidaire transfrontalière**.

COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA

COMITÉ

Le comité de la Codha est composé de coopérateurs-trices logé-e-s et non logé-e-s ainsi que des membres de l'équipe de direction.

Patrick Beetschen
Sandra Bize
Delphine Courvoisier
Yves Delessert
Jérôme Faessler
Gilles Garazi
Inès Légeret Coulibaly
Magali Orsini
François Rossier
Marcel Ruegg
Katharina Schindler Bagnoud

ÉQUIPE DE DIRECTION

Mauro Bellucci
Guillaume Käser
Anne Labarthe
Éric Rossiaud (Président)

BUREAU DE LA CODHA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser (Resp.)
Éric Rossiaud (Resp.)
Rosi Gil Lopez
Stéphanie Guibentif
Joël Rochat
Cyril Royez
Isabel Stella
Dario Taschetta
Rosanna Ulmi
Céline Zoetewij

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci (Resp.)
Rosa Leon
Solange Marcolin
Émilie Osbeck-Phildius
Wael Solaiman

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Anne Labarthe (Resp.)
Natali Caceda
Oona Connolly
Olivier Lauck
Rosa Leon
Solange Marcolin
Émilie Osbeck-Phildius

ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire BfB - Bourquin frères et Béran SA

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

RÉSUMÉ AU 31.12.2017

Nombre de membres individuels		3'007
Ce qui représente en nombre de ménages		2'149
<hr/>		
Nombre de logements		252
Nombre d'immeubles		11
<hr/>		
Total du bilan	CHF	144'551'779
Total de l'état locatif	CHF	3'955'253
<hr/>		
Membres du comité		15
dont membres de l'équipe de direction		4
<hr/>		
Ressources humaines, collaborateurs-trices		19
Correspondant, en postes de travail à plein-temps		14.35
<hr/>		
Rémunérations	CHF	1'513'453
Charges sociales patronales	CHF	260'480

RÉPARTITION DES LOGEMENTS

* nombre de pièces cuisine comprise

	total logements	nombre d'habitants	nombre d'enfants	2 pièces*	3 pièces*	4 pièces*	5 pièces*	6 pièces*	7 pièces*
Plantamour 41	12	32	8			1	5	6	
Jean-Jaquet 2	17	27	10	2	2	5	5	2	1
Ouches 14-16	27	53	45		3	3	9	12	
Millénaire 13-19	10	20	14		2	2	3	3	
Genève 25	8	10	5		4	3	1		
Maraîchers 40	18	21	2	7	11				
Amat 24	52	54	2	52					
Sonnex 36	36	65	45		10	7	7	11	1
Villa Mary 340	10	12	8			6	3	1	
Bochardon 11-13	13	20	19			6	4	3	
Rigaud 55 - 55D	49	78	48	1	15	11	16	6	
total	252	392	206	62	47	44	53	44	2

LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS

L'activité 2017 de la Codha produit un **résultat positif de CHF 87'000.-**, proche de celui réalisé en 2016.

Cette année encore, la Codha a beaucoup investi dans les projets de construction en cours, et cela se traduit par une augmentation de **39 millions CHF des actifs immobilisés**, sur un total de **144 millions CHF au bilan**.

Ces investissements sont rendus possibles notamment par les crédits de construction obtenus pour le projet d'**Écoquartier Jonction** par la Banque Alternative Suisse et les projets des **Vergers** et de **Pra Roman** par la Banque Migros. Ces trois gros chantiers, qui verront leur achèvement entre 2018 et 2019, totaliseront ensemble 343 logements, à disposition des coopérateurs-trices!

Pour le pré-financement des projets, la Codha s'appuie sur le **Dépôt participatif et coopératif**, lancé en 2015 avec succès, et reconduit en 2017, qui totalise 3 millions à la fin 2017 (répartis sur 103 déposant-e-s).

Parallèlement au développement des projets, le **capital social augmente de 1 million CHF**, ce qui correspond aux parts sociales versées par les membres dans le cadre des projets en cours, ainsi qu'aux nouvelles adhésions.

Les **fonds propres** de la coopérative s'élèvent à **8% du bilan**, soit **11.4 millions de CHF** (en comptant les fonds propres des habitants de **2.4 millions** amenés sous forme de dépôt).

Pour gérer l'évolution de ses projets et son activité, la Codha a pu compter sur **un temps de travail de 14.35 postes** équivalent temps plein (ETP) fin 2017, correspondant à une augmentation de 3.9 ETP par rapport à l'année précédente (la Codha compte 19 collaborateurs-trices en tout).

Au compte d'exploitation, l'état locatif atteint CHF **3.9 millions** depuis la mise en location des 49 logements du nouvel immeuble de Rigaud, à Chêne-Bougeries (GE), dès l'été 2017.

Les charges de gestion d'immeubles correspondent au budget, et la gestion d'immeubles génère donc un résultat positif. Dans un souci de gestion prudente, le comité de la Codha a décidé d'augmenter la provision pour « Grands travaux d'entretien » de CHF **281'000.-** répartis sur les immeubles, portant cette provision à CHF **1'380'000.-**.

En dernier lieu, le revenu lié aux cotisations annuelles a augmenté en 2017, puisque la Codha compte désormais **3'007 membres**, soit un accroissement d'environ 300 membres en un an!



Rapport de l'organe de révision
à l'assemblée générale de la
CODHA Coopérative de l'habitat associatif
Genève

Genève, le 25 mai 2018
52/gn/8

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corrairie 26
Case postale 5024
1211 Genève 11
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbe.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892



Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la CODHA Coopérative de l'habitat associatif, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation du capital et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

Responsabilité du Comité

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Comité. 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 Comité 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. 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.

J.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Dans le cadre de l'audit que nous avons mené conformément à l'article 728a al. 1 ch. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous avons constaté qu'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Comité, existe ; il est en cours de formalisation pour certains des processus liés à l'établissement des comptes annuels.

Selon notre appréciation, il existe, à l'exception des faits présentés au paragraphe précédent, un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels.

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

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA

André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Jessica SAUTIER
Experte-réviseur agréée

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de résultat
- tableau de flux de trésorerie
- tableau de variation du capital
- annexe aux comptes annuels

Proposition d'emploi du bénéficiaire au bilan

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2017 & 2016

	2017 CHF	2016 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités	2'763'173	4'055'474
Comptes courants constructions immeubles	1'524'969	2'247'012
Comptes courants constructions partenaires	376'274	2'826
Loyers à recevoir	18'897	35'425
Décomptes des charges immeubles	0	2'882
Parts sociales et dépôts à recevoir	301'371	364'971
Débiteurs divers	5'898	55'813
Actif transitoire	170'831	163'560
	5'161'413	6'927'963
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Immeubles en exploitation	67'875'750	48'986'552
Projets constructions	69'483'562	48'981'722
Provisions pour pertes sur projets	-118'000	-118'000
Installations photovoltaïques	201'890	221'330
Installations, mobilier, informatique (bureau)	25'862	19'580
Immobilisations incorporelles		
Frais sur prêts CCL	98'270	122'560
Immobilisations financières		
Avance sur rente de superficie Vernets	1'753'195	0
Parts sociales et actions BAS	43'623	13'623
Dépôt de garantie loyer (bureau)	26'215	20'081
	139'390'366	98'247'448
TOTAL DE L'ACTIF	144'551'779	105'175'411

	2017 CHF	2016 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME		
Créanciers projets & divers	627'305	327'833
Loyers reçus d'avance	116'598	57'178
Passifs transitoires	280'395	205'750
	1'024'298	590'761
FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME		
Crédits de construction	23'352'517	14'730'385
Prêts projets	41'800'000	27'108'000
Prêts hypothécaires	60'673'885	46'081'358
Dépôts des habitant-e-s et des non-habitant-e-s	2'856'548	2'987'775
Dépôt participatif	2'704'400	2'915'118
Provisions pour grands travaux	1'380'480	1'204'820
Provisions pour hausse des taux	1'648'162	1'603'716
Provisions pour litiges	35'460	35'460
	134'451'452	96'666'632
FONDS PROPRES		
Capital social	8'509'911	7'438'905
Réserve légale	24'000	0
Excédents reportés	455'113	393'035
Excédent des produits de l'exercice	87'006	86'078
	9'076'029	7'918'018
TOTAL DU PASSIF	144'551'779	105'175'411

COMPTE D'EXPLOITATION

AU 31 DÉCEMBRE 2017 & 2016

	2017 CHF	2016 CHF
RECETTES DES IMMEUBLES		
Total recettes immeubles	3'955'253	3'249'166

DÉPENSES DES IMMEUBLES

Intérêts hypothécaires	952'265	803'647
Rentes de superficie	469'782	340'918
Amortissements	663'580	530'896
Assurances	63'802	57'657
Frais d'entretien	503'647	287'223
Gestion et entretien par les associations	246'399	258'970
Provision pour hausse des taux	44'446	95'332
Provision pour grands travaux	281'583	238'203
Charges sur exercices antérieurs	8'061	3'693
	3'233'565	2'616'539

Résultat d'exploitation des immeubles	721'689	632'627
--	----------------	----------------

RECETTES MAÎTRISE D'OUVRAGE

Maîtrise d'ouvrage des projets	1'451'660	1'104'894
--------------------------------	------------------	------------------

AUTRES RECETTES

Résultat des installations photovoltaïques	10'681	8'479
Cotisations	331'065	275'723
Produits divers	44'432	9'330
Intérêts créditeurs et gains de change	7'539	7'247
Total autres recettes	393'717	300'779

TOTAL DES RECETTES	2'567'065	2'038'300
---------------------------	------------------	------------------

CHARGES D'EXPLOITATION

FRAIS GÉNÉRAUX

	2017 CHF	2016 CHF
Rémunération gestion d'immeuble	462'219	346'537
Rémunération maîtrise d'ouvrage	1'093'791	902'860
Rémunération administration générale	217'924	243'597
Frais bureau	131'800	131'679
Honoraires de tiers	117'794	79'289
Frais de représentation, de développement et de formation	32'245	17'438
Animation / facilitation	18'074	18'367
Communication et diffusion	44'447	18'535
Amortissements mobilier et matériel	28'638	22'925
Attribution / (Dissolution) provision pour projets	0	-112'000
Intérêts créditeurs & gains de change	0	-212'178
Frais financiers & pertes de change	176'848	27'254
Provision sur débiteurs	3'980	0
Impôts et TVA	71'746	55'492
Charges sur exercices antérieurs	80'552	412'426
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	2'480'060	1'952'222

RÉSULTAT DE L'EXERCICE	87'006	86'078
-------------------------------	---------------	---------------



7 - 9 RUE DES GARES
CP 2237 / 1211 GENEVE 2
T +41 22 748 48 50
F +41 22 748 48 59
info@codha.ch
www.codha.ch

© CODHA 2018
ÉDITEUR: CODHA
RÉDACTION: Comité de la CODHA
GRAPHISME: www.fanyhemidi.ch
PHOTOGRAPHIES:
Stéphane Pecorini - ORK.CH
François de Limoges
Jérémie Schaeli - Espace Chantier
IMPRESSION: Imprimerie COPRINT
Papier 100% recyclé FSC
3'000 exemplaires