



RAP RAP

PORT PORT

D'ACT D'ACT

IVITÉ IVITÉ

2016 2016

CODHA CODHA

SOMMAIRE



- P. 2 La Codha en chantier
- P. 6 Évolution de la Codha en quelques tableaux
- P. 8 La Codha en 2016
Développement interne de la Codha
- P. 16 Dépôt coopératif et participatif de la Codha :
La barre des 3 millions !
- P. 17 « Le Très beau tournoi de la Codha 2016 » :
Et à la fin... « Les Méchants » perdent
- P. 22 Projets et développement 2016 :
La Codha coopérative... « romande » !
 - Canton de Genève
 - Canton de Vaud et France voisine
- P. 30 Zoom sur : Écoquartier des Vergers
- P. 36 Chailly (VD) : Un balcon sur le Léman
- P. 38 Les immeubles de la Codha
- P. 40 Autres activités, promotion et développement
- P. 42 Composition du Comité et du bureau de la Codha
- P. 43 La Codha en quelques chiffres
- P. 44 Les chiffres en quelques mots
- P. 46 Rapport de la fiduciaire
- P. 48 Bilan
- P. 50 Compte d'exploitation

LA CODHA EN CHANTIER

Eric Rossiaud - Président



La Codha entame donc cette phase de forte croissance que le Comité et l'équipe de direction préparent depuis quelque temps déjà.

Cela s'est concrétisé par une intense période de recrutements pour, d'une part, renforcer l'équipe de Maîtrise d'ouvrage qui va accompagner ces projets et ces chantiers, et, d'autre part, consolider l'équipe de gestion d'immeubles qui va bientôt encadrer les associations de coopérateurs-trices dans leurs nouveaux immeubles.

Accueillir plus de collaborateurs-trices était nécessaire. La conséquence directe, c'est que les locaux actuels de la Codha deviennent trop petits et que la Codha installera ses nouveaux bureaux, dès 2018, dans l'immeuble qu'elle construit à l'Écoquartier Jonction. Parallèlement, un local sera également ouvert à Lausanne pour accompagner les projets vaudois.

DU CHANTIER À L'IMMEUBLE

La Codha construit... mais ce n'est pas elle qui construit, ce sont des entreprises et, particulièrement, des hommes et des femmes qui mettent leurs savoir-faire

au service de l'édification de logements. D'ailleurs, l'acte de construire est le plus souvent caché derrière des palissades et des échafaudages qui ne laissent que peu transparaître l'ingénierie et l'habileté mises en œuvre pour procurer un toit aux habitants.

La Codha a décidé de mettre en lumière cet acte de construire, et, d'entente avec la coopérative Voisinage, de créer un « espace chantier » pour la réalisation de nos immeubles aux Vergers, à Meyrin. Ce sont les architectes de ce projet, le bureau Bellman, qui ont proposé de faire un espace plus grand pour accueillir les ouvriers dans le chantier, mais aussi pour exposer les savoir-faire tout autant que les matériaux utilisés, pour organiser des visites pour les écoles, pour mettre en valeur le développement durable dans la construction, pour faire des conférences et, finalement, faire la fête. Nous vous invitons toutes et tous à venir participer aux événements de l'Espace chantier qui jaloneront la construction de ces immeubles.

DE L'IMMEUBLE AUX QUARTIERS

Un événement a caractérisé l'année 2016 pour le développement du mouvement coopératif à Genève. Tout a commencé par un rapport que le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG) a adressé à l'État exposant, en matière d'urbanisme, les nombreux intérêts de faire intervenir les coopératives plus en amont dans l'organisation du territoire, soit à l'étape des plans de quartier, voire avant.

Le GCHG soutenait dans ce rapport qu'en associant les coopératives à la planification de quartiers, ceux-ci bénéficieraient des plus-values sociales qu'amèneraient

les coopératives, en tant que constructeurs mais aussi en tant qu'exploitants à long terme, mais également de l'apport des futur-e-s habitant-e-s à la réalisation d'un environnement de qualité. Que les quartiers ne pouvaient pas être créés uniquement pour les « habitant-e-s du futur », mais qu'il fallait y associer les « futur-e-s habitant-e-s ».

Le conseiller d'État Antonio Hodgers a reçu très favorablement ce rapport et a mis en place, avec son administration, un processus d'attribution de terrains aux coopératives genevoises dans plus de dix secteurs différents, et ce parfois bien avant que le plan localisé de quartier n'ait été réalisé.

Le GCHG a alors vécu une belle période d'ébullition durant laquelle les coopératives se sont regroupées en « consortiums » pour faire acte de candidature sur ces périmètres en expliquant ce qu'elles étaient prêtes à réaliser dans ces nouveaux quartiers. De cette belle émulation, la Codha a été choisie pour participer à la création de la dernière phase des Communaux d'Ambilly (avec les coopératives Équilibre, SCHG et les Ailes) et à la mise en œuvre d'une partie du secteur PAV-Grosselin à Carouge (avec les coopératives Équilibre, l'Habriik et Totem). De beaux challenges pour l'avenir de nos quartiers!

MAIS QU'EST-CE QU'UN QUARTIER?

Il y a 23 ans, nous avons pensé qu'il fallait fédérer la demande d'un habitat plus convivial, l'habitat associatif et participatif, autour d'une équipe professionnelle afin de faire émerger une offre que le marché ne proposait pas.

2016 a été une année très mouvementée pour notre coopérative.

- 2 chantiers en cours (Rigaud et Écoquartier Jonction),
- 4 autorisations de construire demandées ou reçues (Pra Roman, Chouet, Ensemble, Vergers),
- 2 plans de quartier approuvés ou en cours d'approbation (PQ Stand-Nyon, Caserne des Vernets),
- 1 concours lancé (Presinge),
- 1 nouveau projet (Métamorphose),
- 400 nouveaux membres (pour un total de 2'700 membres)!!!

Un habitat où chacun aurait son mot à dire, un habitat où chacun s'approprierait son présent.

Avec près de 3'000 membres aujourd'hui et plus de 1'000 logements à construire, on peut dire que la Codha a démontré que cette demande, ou ce besoin, existe en matière d'habitat. Ceci est d'autant plus patent si l'on considère les nombreuses coopératives participatives qui se sont créées dans le sillage de la Codha, ou même l'évolution de politiques publiques, notamment en matière d'urbanisme, qui commencent à considérer la participation des habitant-e-s comme critère de qualité pour la construction de quartiers. Le concept d'écoquartier en est pour partie l'expression.

La structuration de la demande est donc un élément clé pour permettre l'émergence d'offres de qualité correspondant aux nouvelles aspirations sociales.

Cependant, ce que nous apprend la Codha, c'est que ce n'est pas uniquement le logement qui va faire des quartiers agréables à vivre.

Nous avons besoin de nous réunir en tant que consomm'acteurs-trices pour changer notre environnement proche.

Si nous sommes « presque » autonomes sur notre logement, qu'en est-il de notre alimentation, de notre énergie, de notre vie en société ?

Depuis sa création, la Codha porte l'idéal d'une société démocratique où la demande suscite l'offre.

Nous devons donc aujourd'hui également incarner la demande qui va susciter l'offre de commerces que nous voulons.

Une des très belles initiatives qui se lance actuellement, c'est le « Supermarché Participatif Paysan » (SPP) auquel nous consacrons un article dans le présent rapport en page 35.

Dans les écoquartiers en gestation, de nombreuses initiatives de ce type fourmillent : Fablab, Auberge des Voisins, Brasseur participatif, Autopartage, Espaces de Co-working, Ressourcerie, Potagers participatifs, Communautés d'autoconsommation énergétique, etc., etc. Cette économie collaborative de proximité doit encore trouver son modèle d'affaires tant au niveau de l'entreprise qu'en relation avec le quartier. La Codha participe activement à cette réflexion.

Si nous voulons être acteurs-trices de l'économie de demain, nous devons aujourd'hui participer à la création de ces nouvelles entreprises en nous positionnant comme demande potentielle de leur future offre.

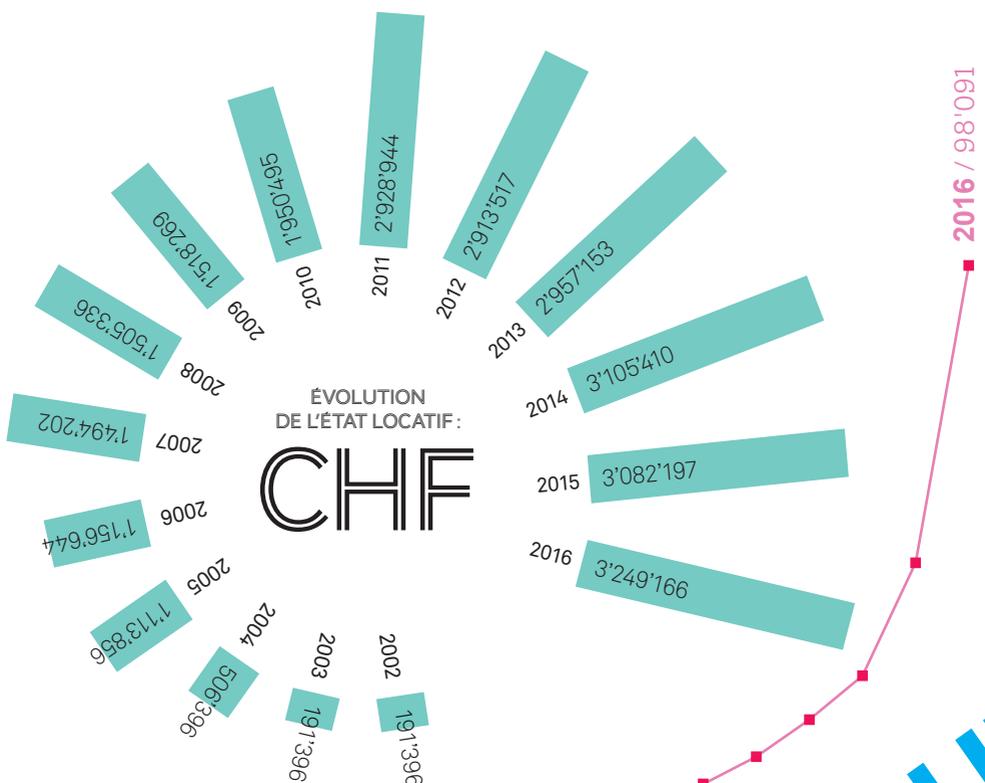
Quand on a créé la Codha, on nous a dit : « S'il y avait une vraie demande, le marché y aurait répondu. » Ce n'était pas vrai ! Il a fallu fédérer la demande et réaliser les premiers immeubles pour que l'expérience de la Codha ne reste pas qu'une anecdote.

Aujourd'hui, nous devons également fédérer notre consommation sur d'autres domaines que le logement pour que les activités présentes dans nos quartiers fournissent des prestations en rapport avec nos demandes et respectueuses d'un développement durable.

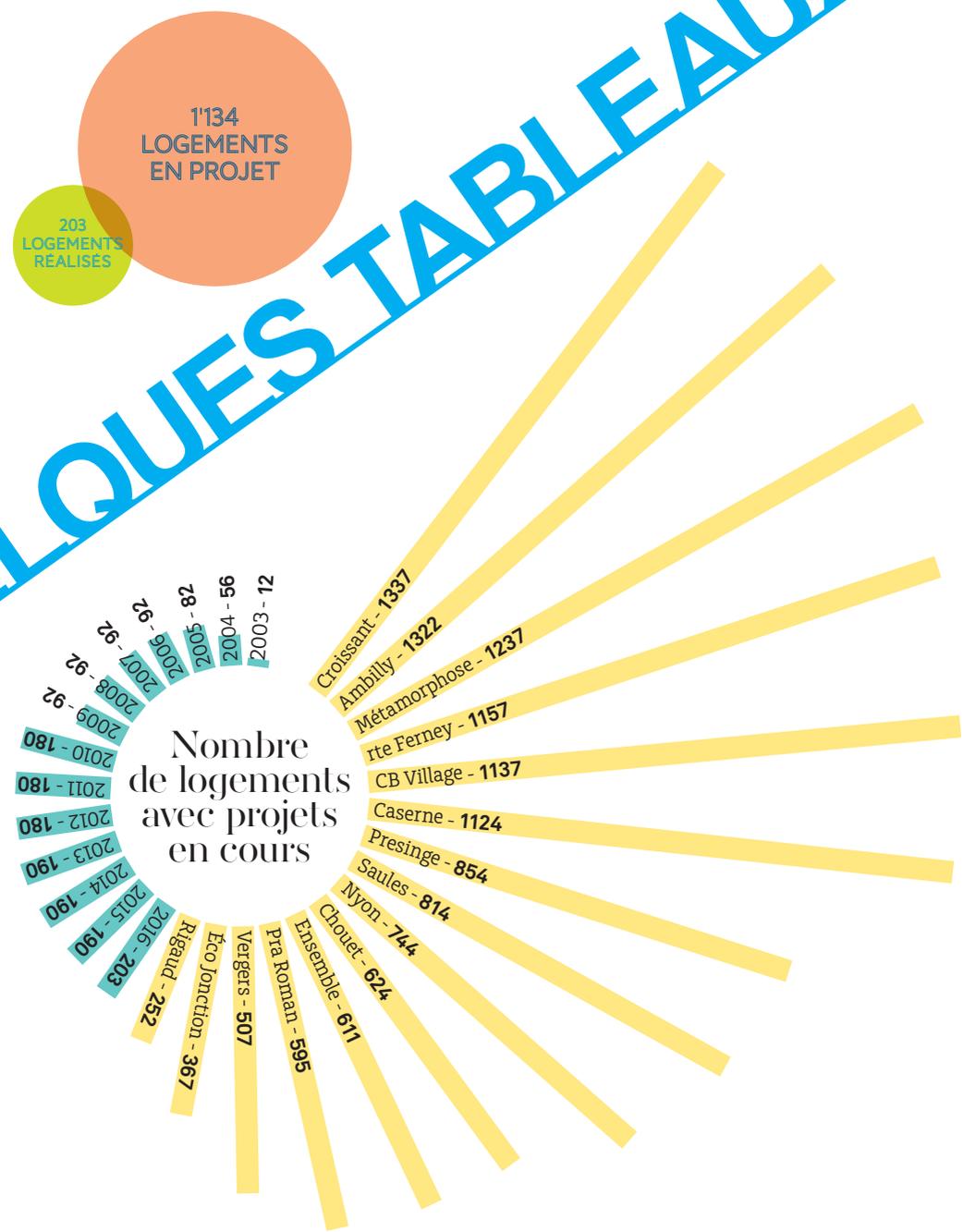


LA CODHA EN QUELQUES TABLEAUX

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



RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ET EN PROJET



NOMBRE DE COOPÉRATEURS-TRICES EN 2016 : 2'763

- Coopérateurs-trices logé-e-s
- Coopérateurs-trices futur-e-s habitant-e-s
- Coopérateurs-trices non logé-e-s

LA CODHA EN 2016

DÉVELOPPEMENT INTERNE

- ♦ La Codha : on embauche...!
- ♦ Comité : nouvelle élection, nouveau comité, nouveaux pôles
- ♦ Règlement d'attribution : aboutissement d'une longue mue!
- ♦ Propriété sans but lucratif (PSBL) : poursuite de la réflexion
 - ♦ Des commissions... et de l'énergie à revendre
 - ♦ Contrats de gestion associative : on signe où...?
 - ♦ France télévision : la Codha sujet d'« Échologis »
- ♦ Dépôt coopératif et participatif de la Codha : la barre des 3 millions!
 - ♦ Le Très beau tournoi de la Codha... 2016

LA CODHA : ON EMBAUCHE... !

«Small is beautiful» n'est pas l'adage de la Codha... La coopérative continue son fort développement amorcé il y a quelques années et a embauché trois nouvelles personnes entre 2016 et début 2017.

L'équipe de **Maîtrise d'ouvrage** s'est étoffée avec l'arrivée en février de **Cyril Royez**, en qualité de RMO (Représentant du Maître de l'Ouvrage), qui avait déjà eu l'occasion de collaborer avec la Codha via l'association Urbamonde. Architecte de formation et fort d'une belle expérience en matière de participation, de nouvelles technologies et de développement durable, nous sommes très heureux de l'accueillir au sein de l'équipe de pilotage des projets.

Toujours en Maîtrise d'Ouvrage, nous avons eu le plaisir d'accueillir début mars **Céline Zoetewij** qui vient renforcer le secrétariat et seconder Rosi Gil-Lopez. Céline, qui a plus d'un tour dans son sac, est titulaire d'un CFC d'employée de commerce et dispose d'une très riche expérience de plus de douze ans de régie qui nous sera très utile pour gérer les nombreux projets auxquels la Codha est confrontée. Elle est également présidente du comité de soutien de l'association Citétoit (association chapeautée par E-Changer visant à promouvoir le droit au logement pour tous en milieu urbain au Brésil). Plus d'un tour... on vous dit.

Poste pour poste : **Charles Truchot**, qui œuvrait depuis plus de trois ans comme AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), a décidé de suivre un autre chemin... Nous le remercions pour son travail, l'énergie toujours vive et tous les moments passés,

ensemble, à développer notre « utopie ». So long Charles....!

C'est **Isabel Stella** qui, depuis le 1^{er} avril, le remplace. Isabel dispose d'une formation d'architecte (son projet de diplôme portait sur les espaces autogérés à Genève, dont la transformation de l'ancienne usine Stern au sentier des Saules... un signe!), d'une expérience de quelques années dans un bureau d'architectes et de belles connaissances, par ses engagements, dans le participatif et l'associatif.

Avec tout ça, il ne s'agissait pas d'oublier la **Gestion d'Immeubles**, qui devra bientôt affronter de nombreuses mises en location, telles que Rigaud, l'Écoquartier Jonction ou les Vergers dans le canton de Genève – des « navires » d'une autre dimension –, qu'il s'agit d'anticiper au mieux.

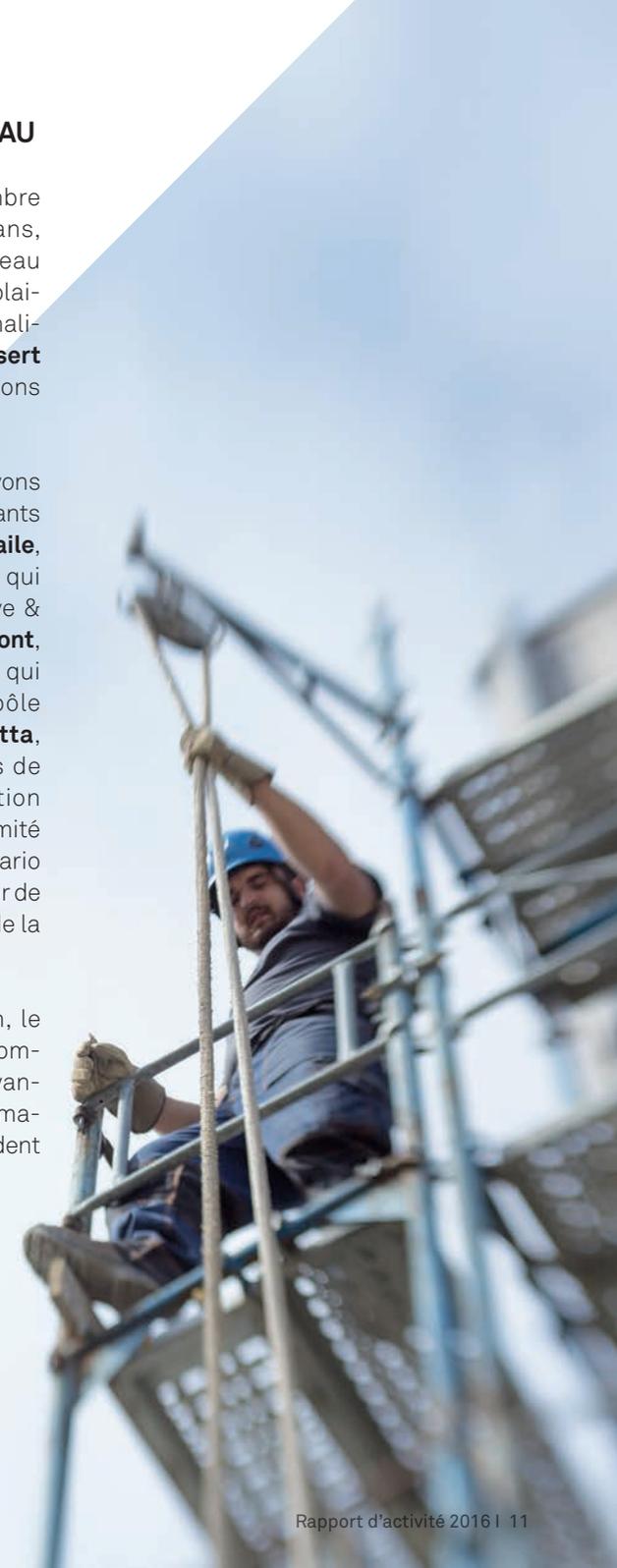
Le poste était attendu de longue date, c'est finalement à **Wael Solaiman**, qui s'était présenté pour le poste d'AMO, et qui avait marqué les esprits, que nous avons proposé de devenir Responsable Technique des Immeubles. Dessinateur en bâtiment de formation mais doté d'une expérience de plus de vingt ans dans la conduite et la gestion de travaux, Wael possède les qualités requises pour accompagner efficacement les réceptions d'ouvrage, le suivi des retouches et assurer ensuite l'entretien technique, avec les associations d'habitant-e-s, du parc immobilier de la coopérative.

COMITÉ : NOUVELLE ÉLECTION, NOUVEAU COMITÉ, NOUVEAUX PÔLES

L'Assemblée générale du 1^{er} décembre a procédé, comme tous les deux ans, à l'élection des membres du nouveau comité de la Codha. Nous avons le plaisir d'accueillir de nouvelles personnalités : **Patrick Beetschen**, **Yves Delessert** et **Marcel Ruegg**. Nous les remercions d'avance de leur engagement !

Lors de la même assemblée, nous avons vivement remercié les membres sortants du comité : **Sophie de Rivaz Kahamaile**, membre du comité de 2014 à 2016, qui a participé au pôle « Vie associative & Entretien des immeubles », **Alex Domont**, membre du comité de 2012 à 2016, qui a apporté ses compétences au pôle « Finances » et enfin, **Dario Taschetta**, membre du comité dès 1994, puis de l'équipe de direction dès sa création jusqu'en 2016 et responsable au comité du pôle « Architecture & Énergie ». Dario Taschetta reste toutefois collaborateur de la Codha en charge de la gestion et de la coordination de la maîtrise d'ouvrage.

Lors de sa toute première réunion, le comité a redéfini les pôles qui le composent, pour que ceux-ci soient davantage en adéquation avec les problématiques actuelles et les défis qui attendent la Codha.





Les membres du comité se sont répartis dans les quatre pôles suivants:

- **Pôle Gouvernance** (anciennement «Organes, statuts et règlements»): qui traite les points liés aux structures de la coopérative, ses modes de décision, et de l'application de ses valeurs;
- **Pôle Finances**: qui gère évidemment les finances, le budget et la politique de financement;
- **Pôle Développement**: qui a pour mission de préparer la croissance de la coopérative, y.c. la définition de ses valeurs et de ses politiques (en matière d'énergie ou d'architecture, par exemple);
- **Pôle Vie Interne & Participation**: qui met en place les principes de gestion associative dans les immeubles et le développement de la participation en général au sein de la coopérative.

L'organigramme mis à jour, avec la nouvelle dénomination des pôles, est bien sûr à disposition sur le site de la Codha dans: Présentation – Organisation générale.

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION : ABOUTISSEMENT D'UNE LONGUE MUE !

Enfin ! Le comité a finalisé ses travaux de refonte, en profondeur, du Règlement d'attribution des logements et des locaux d'activité de la Codha. Comme nous l'écrivions dans la précédente édition du rapport d'activité, les changements principaux consistaient essentiellement à:

- Améliorer le processus d'attribution existant en tenant compte des critiques reçues et de l'expérience acquise;
- Clarifier les critères d'attribution de la Codha, en consacrant la primauté du principe d'ancienneté;
- Traiter dans un seul règlement les situations différentes: les immeubles

en projet, les immeubles existants, les colocations, les rocades et les échanges d'appartement au sein de la coopérative;

- Considérer l'attribution des locaux d'activités.

Le règlement a été adopté fin 2016 par le comité et présenté aux membres lors d'une séance spécifique le 28 mars à la Maison des Associations. Il entre en vigueur dès le printemps 2017. En parallèle, une consultation des membres a été organisée pour tester, recueillir les éventuelles suggestions et améliorer encore ce règlement.

PROPRIÉTÉ SANS BUT LUCRATIF (PSBL) : POURSUITE DE LA RÉFLEXION

La discussion interne à propos de la thématique de la propriété d'usage, sans but lucratif, a repris au printemps 2016. Un groupe de travail a été proposé aux membres, qui a réuni une trentaine de personnes, à trois reprises, entre le printemps et décembre 2016. Au cours de l'été, nous avons sollicité une avocate pour examiner, en détail, les montages juridiques envisageables. Il s'avère que l'intuition liée au droit de superficie est prometteuse, dont le principe est: de «collectiviser le sol» (qui resterait propriété de la coopérative) en octroyant ensuite un droit de superficie (DDP) à la copropriété des coopérateurs-trices. La revente des appartements serait strictement contrôlée par la coopérative, sans plus-value possible, d'où... la PSBL (Propriété Sans But Lucratif). Les résultats du groupe de travail seront présentés au comité, qui se prononcera sur ce projet, avant que celui-ci ne soit discuté et débattu en Assemblée Générale.

DES COMMISSIONS... ET DE L'ÉNERGIE À REVENDRE

Voilà une idée qui trottait depuis longtemps : comment profiter aux mieux des nombreuses compétences des membres du comité tout en créant une dynamique au sein de toute la coopérative en réunissant, dans le cadre de commissions spécifiques, tous les membres intéressés à apporter leur pierre à l'édifice. Tout un programme...!

Le thème de l'énergie se décline de multiples manières à la Codha et ce aussi bien à la construction qu'à l'exploitation des immeubles. Profitant d'un master réalisé par Julien Luiset (avec la complicité de Jad Khouri et Jérôme Faessler) pour évaluer le niveau de performance énergétique de certains immeubles de la Codha, la coopérative a organisé une séance « Énergie » le 7 février 2017 à la Maison des Associations afin de présenter le fruit de ce travail. Une étude, très positive, qui démontre, si besoin était, que les coopératives d'habitation ont des pratiques très performantes en matière énergétique avec des habitant-e-s très impliqué-e-s pour réduire leur consommation.

L'occasion aussi de lancer lors de cette séance publique, sous l'impulsion de Mauro Bellucci (membre de l'Équipe de Direction) et Jérôme Faessler (membre du Comité), la bien nommée Commission Énergie. Plusieurs personnes présentes ont répondu à l'appel pour participer à cette nouvelle commission qui se réunira prochainement afin de définir une feuille de route et prioriser les thématiques.

Une pratique qui, si elle est couronnée de succès, pourrait se développer à l'avenir.

NOUVEAUX CONTRATS DE GESTION ASSOCIATIVE : ON SIGNE OÙ... ?

Au cours de l'année 2016, quatre **Contrats de Gestion Associative** ont été signés avec des associations d'habitant-e-s. Pour certaines, il s'agissait d'une adaptation de la cogestion entre la Codha et l'association (remise de l'encaissement des loyers à la Codha), alors que pour d'autres, c'était le tout premier contrat.

Association Mill'o (GE) et Association du Goulet (GE) : les habitant-e-s de ces immeubles ont décidé d'alléger leur gestion, selon la possibilité proposée par la Codha, et de déléguer à la coopérative l'encaissement des loyers et le calcul des charges. Elles continuent bien sûr à assurer toutes les tâches liées au bon fonctionnement de l'association, à la coordination interne et à la gestion technique courante du bâtiment.

Association « Nos chers voisins » (Viry, France) : depuis l'achèvement de l'immeuble en septembre 2013, la gestion locative était assumée par Idéis, partenaire français de la Codha. En 2016, l'Association « Nos chers Voisins » a été constituée et s'est déclarée prête à reprendre la gestion selon les principes de la Codha. L'association signe plus qu'un contrat, puisqu'elle devient la première à adopter un contrat de gestion associative sur territoire... français ! Y a plus de frontière, je vous dis...

Association Bochardon (LS) : les habitant-e-s ont emménagé en juin 2016 dans leur tout beau et tout neuf immeuble. Très impliqués et portés par une belle dynamique, ils ont souhaité rapidement reprendre les rênes et ont signé,



en décembre, leur contrat de gestion associative, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Ce qui constitue aussi une première en terre... vaudoise.

FRANCE TÉLÉVISION : LA CODHA SUJET D'« ÉCHOLOGIS »

Les contacts avaient été noués en 2015 déjà. L'équipe de l'émission *Écologis*, produite par France Télévision, souhaitait tourner un documentaire sur la Codha et ses habitant-e-s. Rendez-vous est finalement pris pour les quatre premiers jours de juin avec en point de mire, comme fin de tournage, le Très beau tournoi de la Codha au parc des Évaux (GE)... Quatre jours de tournage à la rencontre des habitant-e-s des Voirets (GE) ou du Pommier (GE) et des membres de la coopérative pour raconter l'habitat participatif, le « Bâtir Ensemble », titre du film réalisé par Charlotte Campus. Vingt-six minutes pour raconter la Codha et sa démarche. À la fin du tournage, lors du Très beau tournoi de la Codha, les membres de l'équipe de

tournage nous ont dit le bonheur qu'ils avaient eu à tourner ce documentaire sur la Codha, et la question qui revenait sur leurs lèvres, en forme de clin d'œil, était : « Mais... comment on fait pour devenir membre... ?! »

Pour ceux qui ne l'ont pas encore vu : rendez-vous sur les Actualités du site la Codha où le film « Bâtir Ensemble » est toujours visible, après sa diffusion en 2016.

LE DÉPÔT COOPÉRATIF ET PARTICIPATIF DE LA CODHA

LA BARRE DES 3 MILLIONS!

3 millions : c'est le montant cumulé des dépôts effectués par les coopérateurs-trices à la fin de 2016.

Lancé en avril 2015, une centaine de membres ont participé à ce dépôt, qui est une très belle réussite pour ce financement collaboratif.

Pour 2017, le comité a décidé de lancer une **nouvelle édition** en ajustant le taux d'intérêt et les conditions du dépôt. En effet, la rémunération fixée en 2015 à 1,75%, pour une durée fixe de 2 ans, doit être adaptée afin de tenir compte des possibilités de financement de la Codha à des taux bien inférieurs.

Nouvelles conditions : dès 2017, pour les renouvellements ou les nouveaux dépôts, **les coopérateurs-trices seront invités à souscrire au dépôt en contribuant, à proportion équivalente, à des parts sociales non rémunérées.** En contrepartie, le dépôt participatif, toujours pour une durée de 2 ans, est fixé à 2%. Avec cette nouvelle formule, la Codha se donne la possibilité de renforcer son capital social en vue des projets de construction importants qu'elle a lancés. Et cela reste toujours une bonne opportunité pour les coopérateurs-trices d'investir leur argent, à un taux qui reste très intéressant, dans une structure de proximité et... sans but lucratif!

Les informations détaillées sont disponibles auprès du bureau de la Codha et dans l'Espace Membres du site de la Codha.

LE TRÈS BEAU TOURNI DE FOOT DE LA CODHA...

OU DE PÉTANQUE, POUR CEUX QUI N'AIMENT PAS LE FOOT

ET À LA FIN... « LES MÉCHANTS » PERDENT

Il y a une justice quand même, enfin... au tournoi de pétanque de la Codha en tout cas!

Le temps a été incertain toute la semaine, mais finalement nous avons eu droit, le 4 juin 2016, à une journée magnifique avec des orages qui ont tourné tout autour des Évaux sans presque jamais nous toucher... mi-ra-culeux on vous dit!

À la pétanque, ce ne sont pas moins de 13 équipes qui se sont affrontées. Une lutte serrée jusqu'à la fin. L'équipe « Les Méchants » qui avait pourtant froidement laminé « Les Tortues fringantes » au troisième tour a dû, cette fois, s'avouer vaincue 13-11 en finale par ces mêmes tenaces tortues récupérées par le système du double tableau. « Les Méchants » échouent donc à la deuxième place. « Les Marseillais », vainqueurs de la précédente édition, et « Les Marmottes » finissent à la 3^e place ex aequo de ce très beau tournoi de pétanque 2016.

Au foot, ce sont cinq équipes qui se sont affrontées. « Les Pâquisards » repartent avec la coupe Crampons (et pourtant juré! ils n'ont pas mis de semelles, bien au contraire), à la 3^e place on retrouve « Les Ouches » (vainqueurs l'année dernière), « Le Pommier » finit deuxième et *last but not least*... « La Codha » repart vainqueur (!), après avoir quitté le tournoi bredouille l'année dernière. La roue tourne... et le « mercato hivernal » s'est avéré plutôt intéressant. On verra comment l'équipe de la coopérative éponyme défendra son titre l'année prochaine...

Le beach-volley faisait son apparition au Très beau tournoi de la Codha. Avec deux équipes et donc deux beaux vainqueurs qui repartent chacun avec une belle coupe. Autrement dit, pour être sûr de ne pas repartir les mains vides, c'est dans le beach-volley qu'il fallait se lancer en 2016!

Que dire de plus? Comme disait une coopératrice en fin de journée, devant le grill fumant, les belles salades et le rosé bien frais : « *Les absents ont toujours tort...* » Oui, c'est bien vrai. Alors, l'année prochaine, on refait??! Chicche.





PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

2016, LA CODHA
COOPÉRATIVE...
« ROMANDE » !

LOGEMENTS

- **SAULES**
C'est reparti!
- **JEAN-JACQUES RIGAUD**
Signature des baux,
cartons de déménagement...
Cercle «énergie» et permaculture!
- **ÉCOQUARTIER JONCTION**
Groupes de travail «à fond» et
siège de la Codha sur la place
- **COMMUNAUX D'AMBILLY / MICA**
La Codha y sera!
- **GROSSELIN / PAV**
La ville du futur... pour après-demain
- **PRA ROMAN**
13 Maisons en bois et 88 logements
- **PROJET MÉTAMORPHOSE**
Essai transformé et concours à la clé!

Avec l'inauguration de notre premier immeuble à Lausanne (13 logements à Chailly), le développement des projets de Nyon et Pra Roman... et l'attribution, sur appel d'offres, d'un beau projet au sein de Métamorphose (Les Plaines-du-Loup, 80 logements), la Codha confirme définitivement son ancrage vaudois et sa mue en coopérative «romande»!

Une année 2016 très faste, qui voit la «ruche» Codha bourdonner intensément: trois chantiers en cours dans le canton de Genève (Jonction, Vergers, Rigaud); redémarrage du projet du sentier des Saules et avancement général des autres projets en cours.

Le mois de novembre 2016 a été également marqué par un grand moment de la politique genevoise en matière de logement coopératif avec l'annonce d'un «plan de développement des coopératives» du Conseil d'État! Plusieurs revendications

de longue date de la Codha, en terre genevoise, y figurent avec notamment une série de terrains mis en attribution: la Codha a pu décrocher deux belles pièces: les Communaux d'Ambilly avec un concours d'urbanisme à mettre en œuvre et le périmètre Grosselin, du PAV... projet de plus long terme mais très ambitieux, puisqu'il s'agit de développer un quartier de coopératives au... centre-ville!!

CANTON DE GENÈVE

SAULES: C'EST REPARTI!

Le beau projet du bureau Jaccaud et Spicher, au sentier des Saules à la Jonction, a pu reprendre son cours. L'État de Genève ayant refusé de protéger le bâtiment existant sur la parcelle, la Codha et la Ciguë ont pu reprendre les études. Le groupe de futur-e-s habitant-e-s est maintenant constitué et va pouvoir arbitrer des choix typologiques et faire encore mûrir le projet. Ce projet a connu un vif succès et a causé bien des déceptions: plus de 350 inscriptions pour 60 places... En précisant que l'État de Genève, propriétaire de la parcelle, impose à la Codha de réaliser 100% de logements subventionnés (HM-LUP).

JEAN-JACQUES RIGAUD: SIGNATURES DES BAUX, CARTONS DE DÉMÉNAGEMENT... CERCLE «ÉNERGIE» ET PERMACULTURE!

Il est beau l'immeuble au 55 rue Jean-Jacques Rigaud, qui sera terminé en juillet prochain. Les baux sont en cours de signature et ce chantier de 25 millions de francs se termine sans encombre. L'Association des habitant-e-s «l'Armoise» est prête à reprendre la gestion de ce navire. Ce sera l'occasion de développer le premier «Cercle énergie» concret

de la coopérative: une implication régulière des habitant-e-s, des ingénieurs et des collaborateurs-trices de la Codha dans la gestion participative des installations de production d'énergie avec édition d'un guide des bonnes pratiques, discussions sur les usages et les ressentis, analyse et partage des résultats, tant pour la production photovoltaïque, la consommation de chauffage, que pour l'eau chaude sanitaire et la ventilation.

L'association s'investit aussi fortement dans de nombreux projets, par exemple de trocs ou dans la création d'un potager en mode permaculture!

Et sinon on réserve: le 23 septembre 2017 pour une belle fête d'inauguration...

ÉCOQUARTIER JONCTION: GROUPES DE TRAVAIL « À FOND »... ET SIÈGE DE LA CODHA, SUR LA PLACE!

Le chantier bat son plein et l'immeuble sera terminé au premier semestre 2018. La participation des habitant-e-s s'intensifie de très belle manière avec un Comité Stand 26 et des groupes de travail très actifs et engagés sur les questions de: communication, locaux communs, aménagements extérieurs, mobilité, vie de quartier, potager urbain, etc., et qui nourrissent de nombreuses réflexions au sein de la Codha. Tout cela histoire d'imaginer, penser, projeter le vivre ensemble dans une construction où la vie sociale s'annonce intense avec 10 salles communes, 11 clusters, 3 chambres d'ami-e-s... et au cœur, une vaste cour intérieure!!

La Codha sera aussi de la partie puisqu'elle installera son siège et ses bureaux au rez-de-chaussée en proposant: des bureaux ouverts sur une épicerie/traiteur! Afin

de ne pas ressortir les mains vides et le ventre creux de vos visites. Ce sera surtout l'occasion de déployer le travail coopératif et associatif dans de bonnes conditions, à l'image de la coopérative, avec des espaces ouverts, la possibilité de préserver des lieux calmes, des salles de réunion modulables qui peuvent basculer en salles des fêtes... et une cafétéria ouverte sur le quartier!

ÉCOQUARTIER VERGERS: EN CHANTIER ET EN MOUVEMENT

La Codha (70%) et la coopérative Voisinage (30%) ont ouvert ce grand chantier (200 logements) dès la fin 2016! La belle dynamique de participation à l'échelle du quartier, lancée en 2014 par la Ville de Meyrin lors du « forum ouvert » avec les futur-e-s habitant-e-s, se poursuit à différents niveaux. Entre futur-e-s habitant-e-s bien sûr, mais aussi entre la Ville de Meyrin et les coopératives participatives désireuses de créer un modèle d'écoquartier, novateur, avec du « mehr als wohnen – plus que du logement » à tous... les étages, du quartier.

La participation des futur-e-s habitant-e-s de la Codha se poursuit aussi à travers trois groupes de travail qui ont pu réfléchir et faire des propositions sur: les aménagements extérieurs, les espaces communs et les aménagements intérieurs.

Bref, aux Vergers, ça grouille, ça fourmille, ça phosphore... Voir ZOOM sur l'Écoquartier des Vergers en page 30.

80B, ROUTE DE CHÊNE: MIXITÉ NOVATRICE... EN ATTENTE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE!

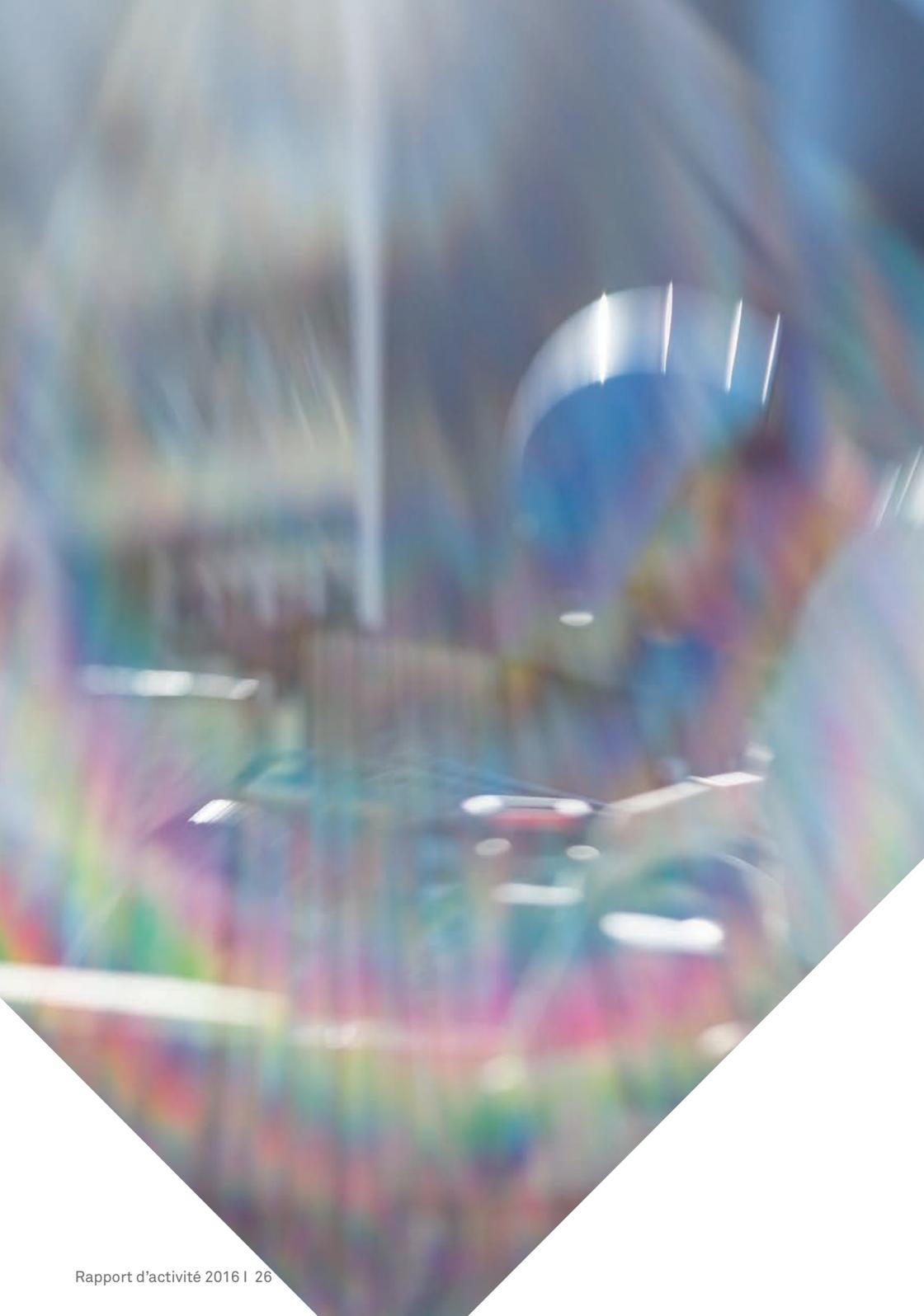
La Fondation Ensemble et la Codha espèrent l'obtention de l'autorisation de construire pour le printemps 2017. Ce projet complexe est en passe de se réaliser et offrira un processus participatif original, associant coopérateurs-trices, personnes handicapées, personnel encadrant, parents, œuvrant tous ensemble à « l'ouverture de l'institution » et à une forme particulière et exigeante de mixité sociale.

CHOUET: L'ASSOCIATION D'HABITANT-E-S ET LES ARCHITECTES DÉVELOPPENT LE PROJET

La Codha a pu déposer, à fin 2016, la demande de permis de construire pour ce petit projet aux Grottes qui a attiré bien des coopérateurs-trices lors de l'appel aux membres. Le projet se développe et l'association réfléchit au partage des espaces communs et à l'affectation de l'arcade du rez-de-chaussée.

CASERNE DES VERNETS: UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER EN MARCHÉ!

La Codha participe activement au développement de ce nouveau quartier (1'500 logements) avec neuf autres investisseurs. Ce projet proposera 250 logements au centre-ville pour nos coopérateurs-trices! Le groupe de futur-e-s habitant-e-s est constitué et participe aux enjeux du plan localisé de quartier (PLQ), dont l'aboutissement est une étape nécessaire avant de pouvoir obtenir les autorisations de construire.



**PRESINGE:
PARTICIPATION ORIGINALE POUR
DÉVELOPPER UN PLQ... RURAL**

Le mandat d'étude parallèle d'architecture (MEP) organisé par la Commune de Presinge et les trois coopératives (Quercus, Équilibre, Codha) a adoubé le projet «Compagnies» du bureau genevois M+N. Ce projet s'intègre de manière subtile au tissu existant en prolongeant les voies de circulation existantes dans un esprit rural. Les partenaires du projet vont initier un processus participatif innovant, rassemblant communiens et coopérateurs-trices futur-e-s habitant-e-s pour établir et finaliser le plan de quartier fondé sur le MEP.

**CHÊNE-BOUGERIES VILLAGE:
CONCOURS D'ARCHITECTURE**

La Codha a été retenue pour développer un projet sur une parcelle du premier «goulet» de Chêne-Bougeries. La coopérative a organisé un concours sur invitation sur ce site. Le résultat du concours devrait être connu courant 2017.

**COMMUNAUX D'AMBILLY / MICA:
LA CODHA Y SERA!**

C'est avec ces deux objectifs que la Codha aborde la conception de ce nouveau quartier. Issus de la même mise au concours d'investisseurs que le périmètre Grosselin, les secteurs 4 et 5 de MICA ont été remportés par le consortium CASE (Codha, Ailes, SCHS, Équilibre). Nos quatre coopératives auront à charge de développer environ 400 logements sur un potentiel total de 800. Un concours d'architecture sera lancé courant 2017. Deux thématiques fortes émergent : la diminution de la mobilité motorisée, d'une part, et le développement de la mixité, d'autre part : mixité intergénérationnelle,

mixité des revenus, mixité des origines. Le concept doit encore évoluer, tout en restant guidé par une volonté forte : la qualité des logements ne doit pas « donner à voir » le statut social de l'habitant ! Une place sera aussi laissée à des primo-coopératives, soit de jeunes coopératives de membres non professionnels qui pourront intégrer le projet.

**GROSSELIN / PAV:
LA VILLE DU FUTUR...
POUR APRÈS-DEMAIN**

À l'automne 2016, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a mis au concours 11 périmètres constructibles. La Codha a eu le plaisir d'être retenue dans le périmètre du PAV. Le potentiel de ce secteur étant, à terme, important (3'000 logements), la Codha a postulé au sein d'un consortium de coopératives : avec Équilibre, l'Habrik et Totem. Tout ou presque reste à faire dans ce quartier, en commençant par déplacer les activités et industries en place et mettre au point le cahier des charges des concours d'urbanisme. Ce projet de long terme est passionnant, l'ambition politique, partagée, de la Ville de Carouge et de l'État de Genève, de voir émerger un morceau de ville coopératif ne pouvait que répondre à une douce utopie de la Codha !

CANTON DE VAUD

**PRA ROMAN:
13 MAISONS EN BOIS ET 88 LOGEMENTS**

La Codha compte ouvrir le chantier de ce projet en automne 2017. Les futur-e-s habitant-e-s vont imprimer leur marque au projet à travers le «fil rouge» à savoir les préférences et arbitrages collectifs, relatifs aux matériaux et aux finitions du projet, en fonction des possibilités

budgétaires. Le groupe de futur-e-s habitant-e-s actuel va être complété prochainement par des coopérateurs-trices non logé-e-s et par d'autres coopérateurs-trices sélectionné-e-s par le biais de la Ville de Lausanne, selon nos accords. Une arcade est déjà promise, mais deux locataires pour les surfaces d'activités restent à trouver pour ce projet qui aborde sa phase de réalisation.

PROJET MÉTAMORPHOSE: ESSAI TRANSFORMÉ ET CONCOURS À LA CLÉ!

La Codha et ses associations de futur-e-s habitant-e-s « Cité solidaire », «Loupverture» et «Ludovie» ont été sélectionnées suite à l'appel d'offres lancé par la Municipalité en 2016 pour 80 logements! Cette belle opportunité de poursuivre notre développement à Lausanne se concrétise par le lancement d'un mandat d'étude parallèle (MEP) en compagnie des autres investisseurs de notre pièce urbaine (ILL, Swisslife et Retraites populaires). Les futur-e-s habitant-e-s ont participé à la rédaction du cahier des charges du concours d'architecture de ce promoteur écoquartier.

NYON: DÉVELOPPEMENT INTENSE EN QUÊTE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE!

Le plan de quartier (PPA), ayant été adopté plus tôt que prévu (*sic!*), la Codha a intensifié les études pour déposer la demande d'autorisation de construire. Le projet de 130 logements vient compléter un quartier existant, sur un terrain en pente. Un important travail de réglage et de couture avec l'existant est mené, au travers d'une étroite collaboration entre la Ville de Nyon, les mandataires et la coopérative. Les futur-e-s habitants ont pu émettre leur avis sur

le projet lors d'un atelier de critiques typologiques et poursuivent leur participation au projet ce printemps, jusqu'à la demande de permis de construire, prévue pour septembre 2017.

PROSPECTION ET PERSPECTIVES!

La Codha souhaite poursuivre son développement à l'échelle romande. Le fort ancrage vaudois de la coopérative se confirme et la volonté du comité consiste à intensifier notre définition de coopérative « romande ». Cela passe par le suivi attentif des divers périmètres en développement, un rapprochement avec les pouvoirs publics et des partenaires intéressants, mais aussi par le développement de nouvelles manières de faire telles que les acquisitions foncières en direct ou les droits de superficie sur fonds privés. Nouveautés que la coopérative compte développer ces prochaines années.

LE PROJET DES GROTTES: ON VEILLE... ON GUETTE

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.

ROUTE DE FERNEY

La coopérative de la route de Ferney a été créée dans les années 50. Elle est propriétaire de son terrain et cherchait un partenaire pour développer l'immeuble prévu au PLQ. La coopérative devrait octroyer un droit de superficie à la Codha pour la construction d'une cinquantaine de logements.

ZOOM SUR

ÉCOQUARTIER DES VERGERS (GE) :
un chantier ouvert,
un supermarché participatif paysan,
une auberge des voisins... entre autres !

Sous l'impulsion de la **Ville de Meyrin** et avec l'énergie des **six coopératives participatives**, retenues pour bâtir le futur Écoquartier des Vergers, c'est un mouvement unique en Suisse romande qui s'est approprié avec gourmandise de «l'espace à vivre» pour créer un quartier vivant, ouvert, convivial, pour et avec les habitant-e-s qui l'occuperont.

La participation, valeur fondamentale prônée et partagée par les différents partenaires du projet, se décline et se déclinera de multiples manières. Mais déjà de nombreux groupes de travail, aux thématiques les plus diverses, se réunissent pour se projeter et imaginer la vie dans leur futur quartier en chantier.

Nous vous présentons dans ce rapport trois exemples, emblématiques de la créativité et du dynamisme qui se sont emparés de tous les acteurs-trices du futur Écoquartier des Vergers à Meyrin.

Quand on vous dit qu'il se passe des choses aux Vergers...!

ATTENTION CHANTIER OUVERT... SUR «ESPACE CHANTIER»

Que se passe-t-il derrière les palissades ou les bâches tendues devant un chantier? Qu'est-ce qui se trame, s'érige? Fourmilière en ébullition? Le chantier draine ses mystères et ses inconnues.... Fermé au public et hermétique à la vue, il fascine tout autant qu'il inquiète.

Les coopératives Codha et Voisinage ont décidé de mandater l'association Espace chantier afin de lever le voile sur la réalisation de leurs immeubles, avec pour ambition de changer cette vision!

L'Espace chantier a bien sûr, en premier lieu, une vocation pédagogique en provoquant la rencontre entre les ouvriers et les futurs usagers des lieux, les premiers ne sachant en général pas pour qui ils construisent, les seconds ne sachant en général pas comment leur habitat se développe et se construit.

En redéfinissant l'habituel «village de chantier», l'Espace Chantier est une interface entre le chantier physique et le chantier social, entre l'objet construit et le quartier, la ville. C'est un outil transitionnel d'intégration, un lieu de rencontre et de partage mais aussi d'apprentissage et de travail, un espace commun d'appropriation ouvert sur l'extérieur au cœur même des constructions en chantier.

Pour donner à nos projets et à ses habitant-e-s toutes les chances d'une réalisation de qualité et d'une intégration réussies... en toute convivialité!

Plus d'info sur: www.lespacechantier.ch

L'AUBERGE DES VOISINS: UNE FABRIQUE DE LIENS POUR LE QUARTIER

Comment tisser des liens de voisinage conviviaux? Comment ouvrir la vie de la coopérative vers le quartier?

L'Auberge des Voisins, qui sera inaugurée en 2019 dans le cadre du projet des Vergers en partenariat entre la Codha et Voisinage, propose de combiner: chambres d'hôtes, café-restaurant et salle culturelle dans une approche innovante.

- Les coopérateurs-trices «cuisinent pour leurs voisin-e-s» dans la salle commune équipée d'une cuisine professionnelle. L'espace fonctionne comme un café-restaurant où la restauration n'est pas une activité commerciale mais un moyen de tisser des liens de quartier;
- L'espace destiné aux fêtes et événements est équipé d'une scène et insonorisé pour permettre des répétitions, des cours, des concerts publics et des résidences d'artistes;
- Les chambres d'amî-e-s sont regroupées et ouvertes au quartier et aux voyageurs de passage.

Ensemble, ces programmes culinaires, culturels et d'hébergement forment un projet d'économie sociale et solidaire – finaliste du prix Iddea 2017 – qui pourrait, s'il fait ses preuves, être décliné dans d'autres projets.

La coopérative Auberge des Voisins, dont le comité est composé de futur-e-s habitant-e-s des coopératives Voisinage, Équilibre, Polygone et Codha, réunit aujourd'hui une cinquantaine de membres qui organisent régulièrement des fêtes entre futur-e-s voisin-e-s. Alors... on danse!?

Rejoignez-les en vous inscrivant sur www.AubergeDesVoisins.ch



LE PREMIER SUPERMARCHÉ PARTICIPATIF PAYSAN (SPP)

« De la fourche à la fourchette... » : ou comment se réappropriation son alimentation en mettant en place des circuits courts avec les paysans de la région !

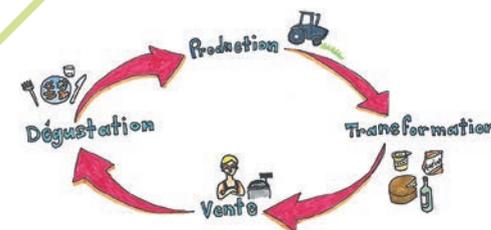
Une vision permaculturelle du cycle alimentaire et économique est à la base du projet SPP, dont l'idée est née lors du forum ouvert de 2014 et porté par un groupe de travail COTA (COordonner Toutes les actions autour de l'Alimentation) issu de la démarche participative organisée aux Vergers.

Transformant le subir en agir, l'idée est de créer des filières alimentaires autonomes et locales. « Pouvoir choisir et comprendre ce que nous mangeons et participer au choix de ce que nous voulons trouver dans notre supermarché », ce projet s'adresse à tous ceux et celles qui ont envie de devenir des « consomm'acteurs-trices ».

Mais l'ambition ne s'arrête pas là. Transcendant le rôle de distributeur alimentaire, le SPP aspire à devenir un véritable outil de la transition vers une économie qui crée du lien : liens entre les habitant-e-s, client-e-s, artisan-e-s et agriculteurs-trices. Liens entre nos actes et leurs impacts. Liens entre terre nourricière et les aliments qui finissent dans nos assiettes... Un beau projet, non ?!

Pour soutenir ce projet pilote, novateur et responsable rendez-vous sur : www.spp-vergers.ch

Des infos sont bien sûr disponibles sur le site de la Codha et sur le site de la Ville de Meyrin : www.lesvergers-meyrin.ch



CHAILLY (VD)

UN BALCON SUR LE LÉMAN

Les deux immeubles de Chailly situés chemin Bocharon, dans les hauts de Lausanne, ont été inaugurés le 24 juin 2016. Comme un balcon sur le Léman, ils jouissent d'une vue magnifique sur le lac et disposent, à proximité, de tous les services et équipements (petits commerces, grandes surfaces, arrêt de bus, maison de quartier, écoles...). Mais outre cette carte de visite, digne d'un promoteur immobilier, cette construction se caractérise surtout par la forte dynamique de participation des futur-e-s habitant-e-s et les choix, quelquefois radicaux, liés au label Minergie Éco.

La finition brute et la suppression de revêtements (chape de ciment poncée, béton apparent, bois naturel, le minimum de peintures...) ont permis d'éliminer des produits potentiellement nocifs pour répondre aux directives Minergie Éco, car le produit qui pollue le moins... est celui qu'on n'utilise pas!

Bien que choisie consciemment, cette finition «austère» était cependant un peu crainte par les coopérateurs-trices. Le résultat les a finalement comblé-e-s et a levé les derniers doutes.

Et comme quelques photos parlent mieux que les mots...



LES IM MEU BLES DE LA COD HA

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
Travaux: nouvelle chaudière
mise en commun avec Jean-Jaquet 2

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
Travaux: nouvelle chaudière
mise en commun avec Plantamour 41

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)**

10 logements de 4 à 6 pièces
12 adultes et 8 enfants
1 salle commune
1 chambre d'ami-e-s
Immeuble BBC
(bâtiment basse consommation)
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

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.
- **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.
- **Alternatiba**.
- **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 (Lausanne).
- **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.
- **ASPAN**, Association Suisse pour l'Aménagement National.

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE 2016

Durant l'année 2016, nous avons pu encore constater que la Codha et ses réalisations sont une référence pour le développement des coopératives participatives, et aussi pour la planification de logements des collectivités, notamment dans la réalisation d'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 Vergers à Meyrin, ou le projet de Presinge, notamment), les représentants de la Codha ont été invité-e-s à prendre part aux événements suivants :

- Présentation des motivations de la Codha pour atteindre les objectifs du développement durable aux « Rencontres de l'énergie » de l'Office cantonal de l'énergie, le 3 juin 2016 sur le thème : « L'intégration de la durabilité dans les projets ». Par Guillaume Käser.
- Présentation du projet Pra Roman à la conférence/débat du 22 septembre 2016 sur l'avenir de la filière bois, organisée par « le groupe développement durable du Service immeuble patrimoine et logistique de l'État de Vaud ». Par Dario Taschetta.
- À Lausanne, le 7 octobre, dans le cadre du Forum ARPEA sur les projets d'énergie renouvelable. Par Éric Rossiaud.

- À Genève : Alternatiba le 24 septembre, la Codha a participé à The Meal – dans le cadre de ce week-end dévolu au développement d'alternatives au changement climatique.
- Visite commentée du Pommier, rue Sonnex 36, le 16 septembre, pour les participants de « Housing Europe », fédération faïtière européenne des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en marge de son Assemblée générale. Par Stéphanie Guibentif, supervision Guillaume Käser.
- À Oslo, en Norvège, la Codha était invitée le 4 novembre par la municipalité scandinave à faire part de sa réflexion sur le logement social et la participation. Cette invitation faisait suite à la visite de l'immeuble du Pommier par une délégation norvégienne. Par Stéphanie Guibentif, supervision Guillaume Käser.
- La Codha a en outre reçu de nombreuses 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 sollicitations.

AUTRES ÉVÉNEMENTS LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE LA CODHA

- La Codha est actionnaire de la BAS avec cinq actions à 1450.-.
- Elle est également coopératrice du futur Supermarché Participatif Paysan (SPP), qui va déployer son activité aux Vergers.

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 (dès le 1.2.2017)
Isabel Stella (dès le 1.4.2017)
Dario Taschetta
Charles Truchot
Rosanna Ulmi
Céline Zoeteweyj (dès le 1.3.2017)

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci (Resp.)
Rosa Leon
Émilie Osbeck-Phildius
Wael Solaiman (dès le 1.4.2017)

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

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

ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire BfB
Bourquin frères et Béran SA

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

RÉSUMÉ AU 31.12.2016

Nombre de membres individuels		2'763
Ce qui représente en nombre de ménages		1'980
<hr/>		
Nombre de logements		203
Nombre d'immeubles		10
<hr/>		
Total du bilan	CHF	105'175'411
Total de l'état locatif	CHF	3'249'166
<hr/>		
Membres du comité		15
dont membres de l'équipe de direction		4
<hr/>		
Ressources humaines, collaborateurs-trices		15
Correspondant, en postes de travail à plein-temps		10.45
<hr/>		
Rémunérations	CHF	1'275'918
Charges sociales patronales	CHF	217'075

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	44		10	7	7	11	1
Villa Mary 340	10	12	8			6	3	1	
Bochardon 11-13	13	20	19			6	4	3	
total	203	314	157	61	32	33	37	38	2

LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS

La Codha s'est lancée dans le développement de nombreux projets, et cela se traduit par une augmentation de **25 millions d'investissements supplémentaires** dans les projets au cours de l'année, portant leur **valeur cumulée à 49 millions**. Les projets en cours, une fois entièrement réalisés, totaliseront une valeur à l'actif de plus de 500 millions!

Ces investissements sont rendus possibles notamment par les crédits de construction obtenus pour les projets **Écoquartier Jonction, Rigaud**, les deux par la Banque Alternative Suisse.

Pour le préfinancement des projets, la Codha a pu compter sur le développement du **Dépôt participatif et coopératif**, lancé en 2015, et qui frôle les **3 millions** à la fin 2016! En parallèle, la Codha a pu obtenir, pour le financement des projets, des prêts de divers investisseurs à des taux très favorables. Avec ces nouveaux moyens, la Codha a pu entièrement rembourser les prêts de l'État liés aux projets des Vergers, de Rigaud et d'Écoquartier Jonction. Les parts sociales souscrites en nantissement de ces prêts (9,167 millions) ont ainsi pu être annulées.

Parallèlement au développement des projets, le **capital social augmente de 4,5 millions**, ce qui correspond en large partie aux fonds propres des futur-e-s habitant-e-s des projets en cours (Rigaud, Écoquartier Jonction, notamment), entièrement amenés en parts sociales, ainsi qu'aux nouvelles adhésions.

En tout, le capital social de la coopérative s'élève à **CHF 7,4 millions**. En comptant les fonds propres des habitant-e-s de **2,5 millions** (amenés sous forme de dépôt), et l'excédent reporté, les fonds propres de la coopérative représentent **9,9%** du bilan.

Pour gérer l'évolution de ses projets et son activité, la Codha a pu compter sur un temps de travail de 10,45 postes équivalent temps plein (ETP) fin 2016, correspondant à une augmentation de 1,5 par rapport à l'ETP moyen de l'année précédente.

Au compte d'exploitation, l'état locatif atteint CHF 3,2 millions avec la mise en location de l'immeuble de **Bochardon** (Chailly à Lausanne) dès l'été 2016.

Les charges de gestion d'immeubles ont suivi le 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 **238'203.-** répartis sur les immeubles, portant cette provision à CHF **1'204'820.-**.

En dernier lieu, le revenu lié aux cotisations a augmenté en 2016, puisque nous étions **2'763** coopérateurs-trices à la fin 2016.

Ainsi le chiffre d'affaires total de la Codha pour l'année s'élève à 4,6 millions, soit une augmentation de **8%** par rapport à l'année précédente.

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

Genève, le 29 mai 2017
52/gn/8

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérani SA
Rue de la Corratierie 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@bfbg.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 2016.

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.

BfB

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Autre information

Les comptes annuels la CODHA Coopérative de l'habitat associatif, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015 ont été audités selon la Norme suisse relative au contrôle restreint par un autre organe de révision qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces comptes dans son rapport daté du 30 mai 2016.

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, était en cours de formalisation au 31 décembre 2016.

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 bénéfice 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 Bérani SA

André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Jessica SAUTIER
Experte-réviseur agréée

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2016 & 2015

	2016 CHF	2015 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités	4'055'474	3'171'613
Comptes courants constructions immeubles	2'247'012	1'161'450
Comptes courants constructions partenaires	2'826	300'611
Loyers à recevoir	35'425	25'034
Décomptes des charges immeubles	2'882	2'944
Parts sociales et dépôts à recevoir	364'971	627'590
Débiteurs divers	55'813	44'809
Impôts remboursement à recevoir	0	183'710
Actif transitoire	163'560	141'325
	6'927'963	5'659'087
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Immeubles en exploitation	48'986'552	43'013'490
Projets constructions	48'981'722	24'072'873
Provisions pour pertes sur projets	-118'000	-230'000
Installations photovoltaïques	221'330	240'770
Installations, mobilier, informatique (bureau)	19'580	40'547
Immobilisations incorporelles		
Frais sur prêts CCL	122'560	139'190
Immobilisations financières		
Parts sociales et actions BAS	13'623	13'623
Dépôt de garantie loyer (bureau)	20'081	20'079
Parts sociales souscrites et non libérées	0	9'167'717
	98'247'448	76'478'289
TOTAL DE L'ACTIF	105'175'411	82'137'375

	2016 CHF	2015 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME		
Créanciers projets & divers	327'833	470'145
Loyers payés d'avance	57'178	35'669
Passifs transitoires	205'750	194'740
	590'761	700'554
FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME		
Crédits de construction	14'730'385	2'341'246
Prêts projets	27'108'000	19'080'562
Prêts hypothécaires immeubles	46'081'358	40'539'904
Dépôts des habitant-e-s et des non-habitant-e-s	2'987'775	3'171'599
Dépôt participatif	2'915'118	1'233'528
Provisions pour grands travaux d'entretien	1'204'820	1'112'559
Provisions pour hausse des taux	1'603'716	1'508'384
Provisions pour litiges	35'460	35'460
	96'666'632	69'023'242
FONDS PROPRES		
Capital social	7'438'905	2'852'828
Parts sociales souscrites et non libérées	0	9'167'717
Excédent :		
Excédents reportés	393'035	312'848
Excédent des produits de l'exercice	86'078	80'187
	7'918'018	12'413'580
TOTAL DU PASSIF	105'175'411	82'137'375

COMPTE D'EXPLOITATION

AU 31 DÉCEMBRE 2016 & 2015

	2016 CHF	2015 CHF
RECETTES DES IMMEUBLES		
Total recettes immeubles	3'249'166	3'076'089

DÉPENSES DES IMMEUBLES

Intérêts hypothécaires	803'647	777'219
Rentes de superficie	340'918	313'418
Amortissements	530'896	496'763
Assurances	57'657	55'580
Frais d'entretien	287'223	182'030
Gestion et entretien par les associations	258'970	297'057
Provision pour hausse des taux	95'332	155'032
Provision pour grands travaux	238'203	167'073
(Produits) / Charges sur exercices antérieurs	3'693	61'512
Résultat d'exploitation des immeubles	632'627	570'406

RECETTES MAÎTRISE D'OUVRAGE

Maîtrise d'ouvrage des projets	1'104'894	945'000
Total	1'104'894	945'000

AUTRES RECETTES

Résultat des installations photovoltaïques	8'479	13'239
Cotisations	275'723	241'578
Produits divers	9'330	6'878
Intérêts créditeurs et gains de change	7'247	67
Total autres recettes	300'779	261'762

TOTAL DES RECETTES	2'038'300	1'777'168
---------------------------	------------------	------------------

CHARGES D'EXPLOITATION

FRAIS GÉNÉRAUX

	2016 CHF	2015 CHF
Rémunération gestion d'immeuble	346'537	338'480
Rémunération maîtrise d'ouvrage	902'860	727'896
Rémunération administration générale	243'597	197'552
Frais de bureau	131'679	120'968
Honoraires et prestations de tiers	79'289	44'533
Frais de représentation, développement, formation	17'438	12'195
Animation / facilitation	18'367	13'927
Communication et diffusion	18'535	37'414
Intérêts sur dépôts	1'812	11'274
Frais financiers et pertes de change	25'442	38'261
Impôts & TVA	55'492	74'621
Amortissements matériel	22'926	56'514
Attribution / (Dissolution) provision pour projets	-112'000	10'000
Gain de change sur prêt en euros (Viry)	-212'178	0
Charges sur exercices antérieurs	412'426	13'347
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1'952'222	1'696'981

RÉSULTAT DE L'EXERCICE	86'078	80'187
-------------------------------	---------------	---------------

