



RAP RAP

PORT PORT

D'ACT D'ACT

IVITÉ IVITÉ

2018 2018

CODHA CODHA

SOMMAIRE

- 
- P. 2 A la Codha, ça déménage... !
 - P. 4 La Codha en quelques tableaux
 - P. 6 La Codha en 2018 : développement interne de la Codha
 - P. 14 Journée de la communication de la Codha : un joli succès !
 - P. 16 Théâtre forum de la Codha : ça veut jouer
 - P. 18 Codhality : vers une mobilité partagée
 - P. 20 Le Très beau tournoi de la Codha 2018
 - P. 24 Projets et développement 2018 : quatre chantiers ouverts en Suisse romande...
 - P. 34 Zoom sur Pra Roman (VD) : un éco-village avec vue sur la forêt
 - P. 40 Ecoquartier Jonction (GE) : un balcon sur le Rhône au cœur de la ville
 - 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

À LA CODHA, ÇA DÉMÉNAGE...

Éric Rossiaud - Président



Si je ne me retenais pas, je commencerais cet édito par : «*Aurions-nous pu croire dans les années 1990 que la Codha deviendrait...*» Mais ça, je l'ai déjà suffisamment dit.

Alors pourquoi? Pourquoi avons-nous visé un habitat différent?

Parce que nous vivions à l'époque des mouvements «*Genève s'ennuie*» ou de personnes qui avaient décrété l'«*Etat d'urgence culturel*» à Genève. Et que les squatters commençaient à développer un autre type de rapports humains, de solidarités entre habitant-e-s qui présageaient une autre ville possible.

Mais pourquoi? Parce que l'humain n'est pas fait que de travail, parce qu'il a besoin de son/sa voisin-e pour se construire, pour faire société.

Mais pourquoi? Parce qu'à construire la société sur l'individu, on perd le sens du collectif. On perd le sens du global. On ne s'intéresse plus à notre environnement. Mais pourquoi? Assez de pourquoi!

On a décidé que: «*A la Codha, ça déménage!*» On fait, et ensuite on regarde si on peut faire mieux. Des standards de logements, les mêmes pour tous, quels que soient nos revenus. Des Clusters pour socialiser avec d'autres tout en ayant son appart privatif. Des espaces communs, du seuil au cocon.

«*A la Codha, ça déménage!*» Notre mobilité nous pose problème, faisons-en une solution. Nous avons cherché un accord avec Mobility pour que tous nos immeubles aient des places remplies de mobilité partagée. Nous n'avons pas trouvé d'accord, alors nous avons créé notre propre flotte de voitures en mobilité partagée: Codhality.

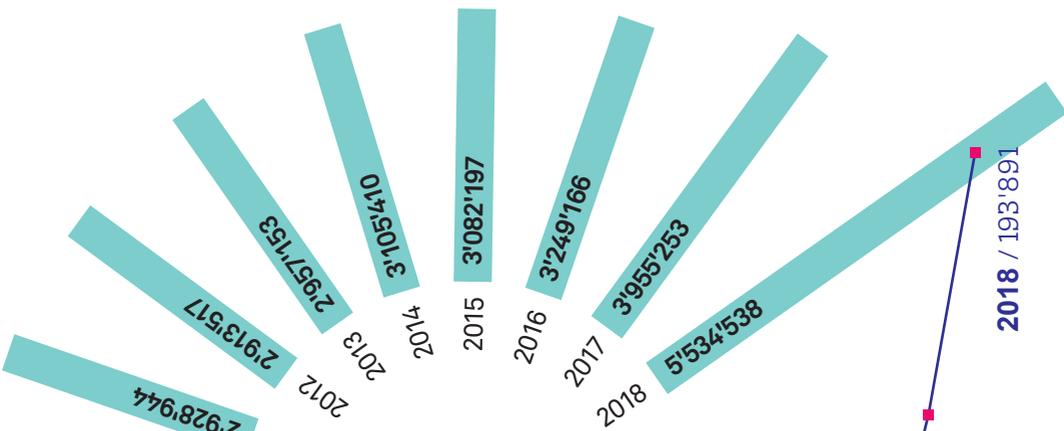
«*A la Codha, ça déménage!*» Nous avons voulu nous attaquer aux immeubles de plus de 100 logements, des grands immeubles, des barres de logements, et nous nous sommes demandé comment nous pouvions gérer la socialité de nos coopérateurs-trices dans ces grands ensembles. Nous avons créé une plateforme numérique participative où chacun peut débattre avec chacune des

problèmes de son immeuble, de son quartier, voire avec son propriétaire, la coopérative.

«*A la Codha, ça déménage!*» Et finalement, nous qui avons été une, puis deux, puis trois, à travailler pour la Codha, nous retrouvons aujourd'hui à être 21 collaborateurs-trices. Nous avons déménagé dans nos nouveaux locaux en septembre 2018 dans l'Ecoquartier Jonction. Après vingt-cinq ans, la Codha a pignon sur rue dans un de ses immeubles. Waouhhh! Nous y sommes bien. Nous partageons ces locaux avec les futur-e-s habitant-e-s, avec les habitant-e-s, avec nos partenaires qui viennent occuper nos salles pour faire des séminaires, des assemblées générales, des événements...

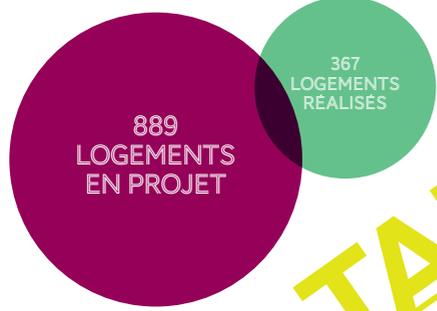
Nous sommes très heureux de nos locaux, nous vous invitons à y venir, à partager un moment ou un événement avec nous. Donc, pour de vrai, «*A la Codha, ça déménage!*».

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



ÉVOLUTION DE L'ÉTAT LOCATIF :
CHF

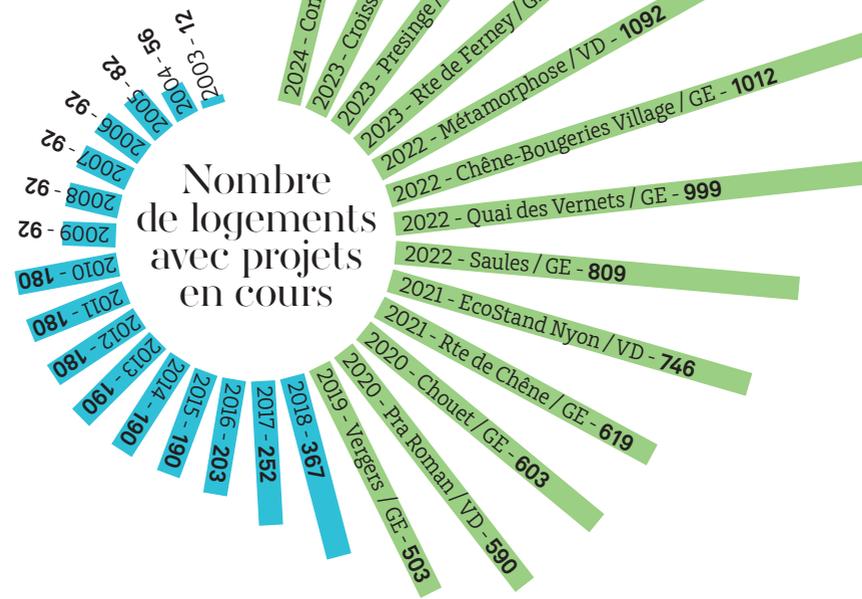
RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ET EN PROJET



LA CODHA EN QUELQUES TABLEAUX

NOMBRE DE COOPÉRATEURS-TRICES EN 2018 : **3'491**

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



LA CODHA EN 2018

DÉVELOPPEMENT INTERNE

- ◆ Locaux Codha Genève : on a déménagé !
- ◆ Locaux Codha Vaud : on a emménagé !
 - ◆ Nouveau comité : merci
- ◆ Equipe : ça bouge à la gestion d'immeubles et à l'administration générale
 - ◆ Propriété sans but lucratif (PSBL) : c'est voté, reste à mettre en œuvre
- ◆ Des commissions qui remplissent... leur rôle
 - ◆ Une expo sinon rien...!
- ◆ La PNP (Plateforme Numérique Participative) est en orbite
- ◆ Journée de la communication de la Codha : un joli succès !
- ◆ Théâtre forum de la Codha : ça veut jouer
 - ◆ Codhality : vers une mobilité partagée

LOCAUX CODHA GENÈVE : ON A DÉMÉNAGÉ !

Voilà, c'est fait... les cartons sont presque tous rangés (encore deux, trois récalcitrants dans les coins, mais on y est) et déjà on nous envie de toutes parts ce nouvel espace de travail à notre image, ouvert, convivial, chaleureux et modulable. On dit souvent qu'un déménagement, c'est un peu un deuil. C'est vrai, mais c'est aussi une renaissance, un nouveau départ. La «Codha, ça déménage!», fil conducteur de ce rapport d'activité, porte bien son titre. Les nouveaux locaux, articulés un peu comme un cluster, avec des espaces ouverts qui côtoient des espaces plus intimes, des salles de réunion modulables, une cafétéria accueillante (déjà un peu squattée par quelques visiteurs-euses), des réunions à foison : le GCHG (Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises) ou l'ESS (Chambre de l'économie sociale et solidaire) y ont pris un peu leurs quartiers... Des événements multiples : Journée de la communication, Théâtre Forum, une exposition sur la thématique de l'architecture par les enfants du quartier, une soirée spécial « compost », etc., etc. Ouvert sur le quartier, on vous dit ! Et toute la – plus si petite – ruche participative : habitant-e-s, futur-e-s habitant-e-s, mandataires, partenaires, ami-e-s de la Codha qui s'activent dans ces différents lieux. On en rêvait, on les croyait presque un peu grands et on finit par tourner, parfois, pour trouver un espace libre...

LOCAUX CODHA VAUD : ON A EMMÉNAGÉ !

Comme prévu, la Codha a posé une partie de ses valises à Lausanne durant l'automne 2018 à la bien nommée Maison du Peuple. Quelques places de travail,

une jolie salle de réunion (plus toutes les autres dans la maison) à la disposition des collaborateurs-trices, des groupes de futur-e-s habitant-e-s et des partenaires, pour développer les projets vaudois de la coopérative et l'ancrer comme une actrice romande de l'habitat participatif sans but lucratif. Une inauguration, digne de ce nom, pour célébrer ce nouveau lieu, est prévue en 2019!

NOUVEAU COMITÉ : MERCI

L'Assemblée générale du 6 décembre 2018 a procédé, comme tous les deux ans, à l'élection des membres du nouveau comité bénévole de la Codha. Nous avons le plaisir d'accueillir de nouvelles personnalités : **Sibylle Sauvin Jean**, **Yann-Eric Dizerens** et **Charles Truchot**. Nous les remercions d'avance pour leur engagement!

Lors de la même assemblée, nous avons remercié les membres sortants du comité : **Yves Delessert**, membre du comité de 2016 à 2018, qui a participé activement aux pôles « Gouvernance » et « Vie interne et participation », **Jérôme Faessler**, membre du comité de 2012 à 2018, qui a amené ses compétences au pôle « Développement », et qui continue dorénavant au sein de la Commission Energie de la Codha, et **Gilles Garazi**, membre du comité de 2010 à 2018, dont la participation a été très appréciée au pôle « Développement ». A toutes et tous, encore, **un grand MERCI**.

L'organigramme mis à jour est bien sûr à disposition sur le site internet de la Codha dans : Présentation – Organisation générale.



ÉQUIPE : ÇA BOUGE À LA GESTION D'IMMEUBLES ET À L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE

C'était inéluctable. A force de développer des projets, qui deviennent des immeubles en exploitation, il devenait nécessaire de développer le secteur de gestion d'immeubles et d'administration générale. **Rosa Leon** qui a longtemps porté, à bout de bras, la gestion locative migre vers l'AG (Administration Générale) pour seconder Anne Labarthe dans ce secteur en forte croissance, qui suit l'augmentation du nombre de membres mais également les investissements financiers toujours plus importants.

Pour renforcer la gestion d'immeubles, la Codha a lancé un appel à candidatures pour le poste de **Responsable Gestion Locative**. Les offres ont, comme à l'accoutumée, été nombreuses. Celle de **Cathy Giacomini** a retenu tout notre intérêt : dotée d'une très belle et longue

expérience de régie, habitante elle-même en coopérative, Cathy désirait donner une nouvelle impulsion à sa carrière en y ajoutant une grosse louche de valeurs et de principes coopératifs. C'est chose faite!

Après que le poste de **Responsable Technique** eut été laissé vacant il y a quelques mois, la Codha s'était immédiatement mise à la recherche d'un nouveau responsable. Là aussi, de nombreuses candidatures et un dossier qui sortait résolument du lot, celui de **Mathieu Jusselin** qui, malgré son jeune âge, disposait déjà d'une solide expérience immobilière de plus de dix ans. Jeune fondé de pouvoir et responsable technique d'une grande régie de la place, Mathieu qui lorgnait régulièrement le site de la Codha a eu la bonne idée de déposer sa candidature, lui aussi soucieux de développer ses aptitudes dans une structure qui œuvre pour et avec ses habitant-e-s.

Avec l'avènement des grands ensembles et d'outils tels que la PNP (Plateforme numérique participative), il devenait urgent de se doter de nouvelles forces de travail pour la **Coordination Associative**. Ou comment apporter un soutien accru, une aide plus concrète aux associations d'habitant-e-s existantes mais aussi aux futur-e-s associations d'habitant-e-s dans de nouvelles réalisations aux

tailles parfois importantes. C'est finalement une personnalité connue puisque c'est **Phelan Leverington**, qui venait d'être engagé comme coCoordinateur d'immeuble à l'Ecoquartier Jonction, que nous avons sollicité pour tenir ce rôle et profiter de son expérience concrète lors du projet de la Jonction. Tout en mettant également à profit ses larges connaissances en matière d'énergie (Phelan était chargé de projets à l'Office cantonal de l'énergie) pour lui confier le suivi énergétique des bâtiments de la coopérative.

Last but not least: afin de pallier l'absence d'une collaboratrice à l'automne 2018, nous avons engagé temporairement via l'OSEO (Œuvre suisse d'entraide ouvrière) **Brigitte Tonta**. Brigitte qui est dotée d'une vaste expérience d'**accueil-réception** est vite devenue... indispensable. Non seulement pour gérer et distribuer le toujours plus nombreux courrier (papier et informatique) de la Codha mais aussi (et ça, on n'y avait pas pensé!) pour accueillir les très nombreux visiteurs

et très nombreuses visiteuses ainsi que gérer les réservations de tous les espaces de réunion des nouveaux et généreux locaux de la Codha. Car ce n'est pas tout de mettre les locaux à la disposition des multiples organismes qui gravitent autour de la « planète » Codha, encore fallait-il trouver la personne pour les gérer. Et Brigitte est arrivée... A toutes et à tous, **bienvenue à la Codha!**

Deux départs ont eu lieu au cours de 2018: d'abord celui de **Wael Solaiman** (Responsable Technique) et ensuite celui de **Dario Taschetta** (Maîtrise d'Ouvrage), collaborateur de longue date qui a participé à la Codha dès sa création en 1994. Nous les remercions et leur souhaitons le meilleur pour la suite de leur parcours.

PSBL: C'EST VOTÉ, RESTE À METTRE EN ŒUVRE

Sous cet acronyme se cache la Propriété sans but lucratif (PSBL), une idée de longue date en germination au sein de la Codha: élargir nos horizons et proposer, outre toute la gamme des logements locatifs, des plus subventionnés et contrôlés aux plus libres, des logements à l'achat... mais tout en réaffirmant une valeur cardinale de la coopérative: l'absence de lucrativité.

L'Assemblée Générale de juin 2018 a voté et inscrit ce principe dans nos statuts. L'équipe de direction examine actuellement plusieurs projets de ce type.

La démarche de la Codha intéresse plusieurs coopératives, tant sur Genève que sur Vaud. Des synergies sont instaurées entre coopératives pour mettre en place cette nouvelle offre de logements, avec l'aide de spécialistes: professeur-e de droit, avocat-e-s... A suivre!

DES COMMISSIONS QUI REMPLISSENT... LEUR RÔLE

Dans le zoom sur la participation du rapport d'activité 2017, nous avons décrit en quelques lignes le rôle et les attentes des commissions au sein de la Codha. Une année plus tard, force est de constater que leur existence n'était pas un feu de paille, mais bien une nécessité. La **Commission Energie** a été très dynamique avec plusieurs travaux à son actif: visites didactiques des systèmes énergie (Ecoquartier Jonction, Rigaud) ou comment viser l'appropriation énergétique des habitant-e-s, un manuel des bonnes pratiques en matière de consommation énergétique, un film « décalé » mais très instructif sur le double flux, etc. A venir: une table ronde en septembre sur le double flux, la visite didactique des Vergers, un film sur la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, une réflexion sur la bioclimatique. Ça chauffe...!

L'autre commission qui a joué pleinement son rôle est celle dédiée à la **PNP (Plateforme Numérique Participative)**, voir article ad hoc). Celle-ci a pu profiter très largement de la commission éponyme et de ses membres actifs qui ont pu faire de nombreux retours suite aux phases tests et permettre une évolution résolument interactive (notamment avec de futur-e-s utilisateurs-trices) de cet outil très prometteur développé avec notre partenaire Monoloco.

Merci à toutes celles et ceux qui donnent de leur temps et de leur énergie pour faire vivre ces commissions, véritables laboratoires (ou « lab », comme on dit) d'idées et d'échanges, non seulement de connaissances mais aussi d'expériences.

UNE EXPO SINON RIEN... !

« Un nouveau quartier, des rencontres, un projet pédagogique, une aventure artistique, une exposition collective à la Codha » : c'est par ces quelques mots que l'événement se présentait dans le petit flyer annonciateur. Au mois de février dernier les locaux de la Codha se sont donc mués en salle d'exposition pour le plus grand bonheur non seulement des collaborateurs-trices mais également pour tous les visiteurs et toutes les visiteuses qui passent quotidiennement. C'est Pascale Mori, enseignante d'art visuel à l'École du Mail, qui est à la base de cette jolie initiative et qui a eu l'idée de développer tout un travail autour de l'architecture (rêvée ?) avec ses différent-e-s élèves, qui habitent le quartier. Le résultat a été bluffant : couleur, imagination et poésie étaient omniprésents et ont apporté une belle brise artistique à nos espaces de travail. L'occasion aussi de faire découvrir, à travers des visites, l'immeuble de l'Ecoquartier Jonction à ces élèves. En découvrant le tobogan, les nombreuses salles communes, les ateliers de bricolage, les coursives ou encore le potager en toiture de l'immeuble, les sourires étaient beaux à voir. De futurs membres en perspective, à n'en point douter... Merci à toutes et à tous pour votre talent et votre magnifique travail ! A quand l'Expo 2 ? C'est la question.

LA PNP (PLATEFORME NUMÉRIQUE PARTICIPATIVE) EST EN ORBITE

Les enjeux étaient multiples et les attentes encore plus soutenues après la présentation du projet en mai 2018. Quelques mois plus tard seulement et après une période test de quelques semaines (qui a permis de nombreuses améliorations et la correction de petits bugs inévitables dans un projet d'une telle envergure), la PNP est en ligne et utilisée à ce jour par deux associations d'habitant-e-s : Stand 26 (Ecoquartier Jonction – GE) et l'Armoise (Rigaud – GE). Les retours des utilisateurs-trices sont très enthousiastes et les associations se bousculent au portillon pour accéder rapidement à cette première version de la PNP (et oui, on planche déjà sur la V2).

Si les premiers-ères utilisateurs-trices sont des habitant-e-s d'immeubles existants, il est prévu que toutes les associations aient la leur, et ce, dès la phase projet. La PNP permettra ainsi à chacun et chacune (Codha, Association d'habitant-e-s, groupes de travail, futur-e-s habitant-e-s mais aussi partenaires tels que bureaux d'architectes ou d'ingénieur-e-s...) d'utiliser celle-ci comme plateforme unique de communication et de stockage des différents documents du processus participatif. Elle tourne, elle tourne... la PNP!



JOURNÉE DE LA COMMUNICATION DE LA CODHA



UN JOLI SUCCÈS !

Comment préparer au mieux nos membres au processus participatif ? Comment créer des lieux de rencontre et d'échange d'expériences ? Comment proposer des petits modules formateurs et préparateurs du mieux construire et vivre-ensemble ?

Et bien, grâce à la Journée de la communication ! Malgré un soleil magnifique à l'extérieur, les nouveaux locaux de la Codha étaient remplis de monde, avec des ateliers souvent complets, et une raclette pour clore en beauté cette belle journée au propre comme au figuré. Tout a bien commencé avec l'Atelier du Théâtre Forum de la Codha qui a lancé la journée avec humour, distance et qui a posé les bases des réflexions de la journée. Ce préambule théâtral s'est révélé une source intarissable, à laquelle les animateurs-trices n'ont pas manqué de se référer au cours des différents ateliers proposés. Une journée (en vrai, une après-midi) pour améliorer ses connaissances en gestion et en facilitation de séance, sur la CNV (communication non violente), pour se questionner de façon interactive sur ce qu'est « la participation » ou encore partager ses expériences en matière de communication associative.

En fin de journée lors du moment du bilan, les sourires étaient nombreux et les retours plus que positifs. Comme en témoignent les résultats « soviétiques » du petit sondage de satisfaction soumis aux participant-e-s. Les absents ont toujours tort... mais ils pourront cette fois se rattraper sur le site internet pour voir les comptes rendus filmés (un long et un court) de cette première Journée de la communication de la Codha :

<http://www.codha.ch/fr/actualitei-s-actualitei-s-journa-e-de-la-communication-du-23-mars-2019>

Merci à toutes celles et ceux qui ont fait de cette première tentative... un joli succès !

JOURNÉE DE LA COMMUNICATION DE LA CODHA

LE SAMEDI 23 MARS 2019 DE 13H À 18H30
suivi d'un apéro-raclette-concert

Locaux de la Codha - 7 ch. du 23 Août, 1205 Genève
Places limitées, inscriptions sur : www.codha.ch

THÉÂTRE FORUM DE LA CODHA: ÇA VEUT JOUER

« Comment aborder les questions d'habiter ensemble, de convivialité, de démocratie et de gestion associative dans les grands ensembles?... » voilà en quelques mots comment nous décrivions cela, dans ce qui n'était aussi qu'un projet, dans le rapport d'activité 2017. Mais, « à la Codha, ça déménage... ! ». Alors un appel aux membres a été lancé et une dizaine de courageuses habitantes et futures habitantes (le féminin s'impose car la gent masculine a finalement décliné...) se sont annoncées. Quelques semaines plus tard (les 15 et 16 novembre 2018), l'Atelier Théâtre Forum de la Codha, sous la houlette et le talent de Perrette Gonet de la Compagnie du Caméléon, chauffait les planches du Théâtre de l'Étincelle à la Jonction avec ses « Brèves de coursive ».

Deux soirées, en priorité destinées aux habitant-e-s de l'Ecoquartier Jonction, pour aborder différents sujets autour du vivre-ensemble avec la distance et l'humour propres au théâtre forum cher à Augusto Boal. Deux représentations pour rire de nos travers, des écueils de l'habiter ensemble et s'en souvenir, un peu plus tard... Deux soirées, très suivies et appréciées par le public, et la certitude que l'aventure se prolongera. Comme ce fut le cas lors de la Journée de la communication au mois de mars 2019 avec un public conquis de se « rire en ce beau miroir »... Bravo à toutes les comédiennes de l'Atelier du Théâtre Forum et à leur joker Perrette pour ces moments précieux! Et à tout bientôt pour la suite.

ATELIER DE THÉÂTRE FORUM
DE LA CODHA
PRÉSENTE



BRÈVES DE COURSIVE

UN SPECTACLE INTERACTIF

LES 15 — 16 NOVEMBRE 20H

ÉCRIT ET JOUÉ PAR DES HABITANTES DE LA CODHA
Camille Bierens de Haan, Aurélia Joye, Simone Kish,
Roseline Le Corre, Inès Légeret Coulibaly, Véronique Magniny,
Aline Lasserre Moutet, Eva Moutet, Leïla Schumacher
Orchestré par Perrette Gonet de la Cie Le Caméléon

THÉÂTRE DE L'ÉTINCELLE

Jonction 18 bis av. St-Clothilde à Genève

022 545 20 20 — Réservation obligatoire au 022 545 20 20



CODHALITY: VERS UNE MOBILITÉ PARTAGÉE

Comment passer d'une logique de construction de places de parking à une logique de construction de la mobilité durable? Comment réduire l'empreinte écologique des coopérateurs-trices Codha? Comment planifier les places de stationnement en fonction des besoins réels des coopérateurs-trices et ne pas construire de places de parking inutiles?

Pour répondre à ces questions de fond, le comité de la Codha a décidé d'allouer un budget pour développer une flotte de véhicules partagés à l'Ecoquartier Jonction. Le projet intitulé «Codhality» a permis d'acquérir trois véhicules équipés d'un système d'autopartage complet. Développé en partenariat avec la société Mobilidée, ce projet a également permis de former l'équipe de la Codha et de la coordination d'immeuble à la gestion d'une flotte de véhicules partagés. Réservez dès maintenant votre véhicule sur www.codhality.ch!

Actuellement en phase de test, le projet a pour vocation d'offrir aux coopérateurs-trices Codha une alternative durable à la mobilité individuelle... et pourquoi pas, à terme, de disposer dans chaque immeuble de véhicules électriques partagés, alimentés par les panneaux solaires du bâtiment?

codhality 
une mobilité partagée

LE TRÈS BEAU TOURNOI DE FOOT DE LA COD HA...

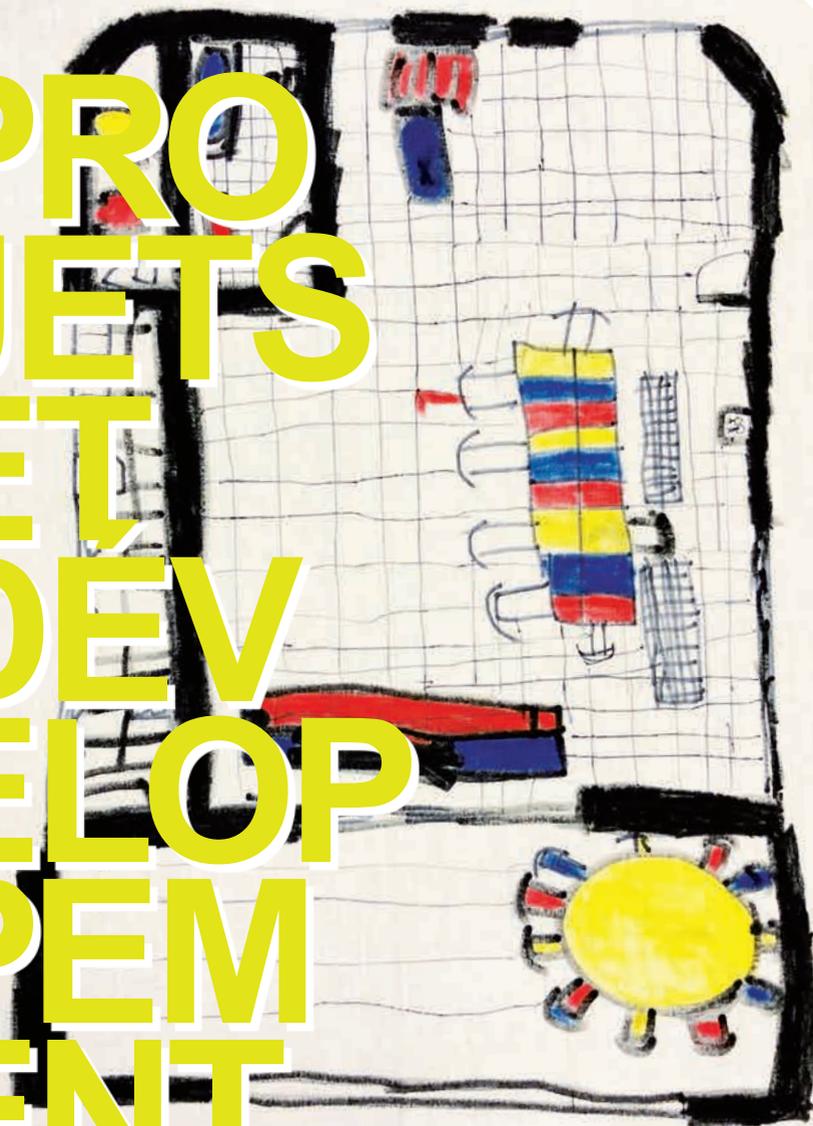
OU DE PÉTANQUE,
OU ENCORE DE
BEACH-VOLLEY,
POUR CEUX QUI
N'AIMENT
PAS LE FOOT
2 juin 2018





PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

2018
QUATRE CHANTIERS OUVERTS
EN SUISSE ROMANDE ET LE PREMIER
ÉCOQUARTIER GENEVOIS (BIEN) HABITÉ



CANTON DE GENÈVE

80B, ROUTE DE CHÊNE

Chantier ouvert !

CHOUET

Permaculture de projets

ÉCOQUARTIER DES VERGERS

Ça fourmille de partout

PRESINGE

Un éco-village participatif

CASERNE DES VERNETS

Un chantier de 1'500 logements

en perspective

SAULES

En attendant le démarrage du chantier

ROUTE DE FERNEY

Le Crocodile emporte tout !

ÉCOQUARTIER JONCTION

Balcon sur le Rhône, au cœur de la ville

CANTON DE VAUD

PLAINES-DU-LOUP – MÉTAMORPHOSE

Un grand pré florissant

NYON - ÉCOQUARTIER DU STAND

Permis de construire délivré... libéré !

PRA ROMAN

Un éco-village avec vue sur la forêt

En 2018, la Codha poursuit le développement de ses nombreux projets. Le grand chantier de l'Ecoquartier Jonction (GE) touche à sa fin et les coopérateurs-trices ont emménagé. Les travaux débutent au 80b route de Chêne (GE) avec la Fondation Ensemble. Les immeubles de Pra Roman (VD) et des Vergers (GE) sont toujours en travaux. Les ouvertures de chantiers du Stand à Nyon (VD) et de la rue Chouet (GE) sont imminentes.

En plus des projets en cours, la Codha a investi beaucoup d'énergie dans les

candidatures pour deux quartiers intéressants à Echallens (VD) et à Plan-les-Ouates (GE). Deux fois des procédures très chronophages, très exigeantes et deux déceptions : nos candidatures n'ayant pas été retenues. A Echallens, nous étions en concurrence avec des promoteurs privés qui ont proposé des prix de terrain bien plus élevés que nous. A Plan-les-Ouates, le concours ne concernait que des coopératives, et la Codha a postulé en tandem avec une « primo-coopérative » : Plower. Il a été remporté par un groupement de quatre « primo-coopératives », qui vont ainsi réaliser leur premier projet.

Notre coopérative poursuit donc ses recherches de nouveaux projets de qualité, tant avec des partenaires publics que privés.

CANTON DE GENÈVE

80B, ROUTE DE CHÊNE : CHANTIER OUVERT !

Avec le premier coup de pioche en septembre 2018, la participation se consolide autour de ce projet pilote que la Codha mène en partenariat avec la Fondation Ensemble – en faveur de personnes avec une déficience intellectuelle. Une démarche participative inclusive « sur mesure » basée sur l'expérimentation et la convivialité (19 logements répartis entre une maison de maître à rénover et un immeuble neuf à construire, trois appartements collectifs pour 12 bénéficiaires en situation de handicap, des espaces communs et des ateliers d'activité de jour – Architectes : Daniela Liengme et Laura Mechkat).

L'enjeu en 2018 a été de créer un socle commun d'information, de compréhension et d'implication qui a fini par embarquer dans son élan participatif les futur-e-s habitant-e-s, coopérateurs-trices de la Codha et bénéficiaires de la Fondation Ensemble confondus, mais aussi leurs familles, les équipes socio-éducatives accompagnantes, les architectes, et jusqu'aux ouvriers et entreprises, avec notamment l'inauguration en février 2019 d'une « interface chantier » – espace d'observation, de rencontre, d'expérimentation et de travail in situ.

La question de l'inclusion des personnes en situation de handicap dans notre société suscite un intérêt « hors les murs » puisqu'un travail de recherche de la HES (Haute école sociale) a été initié, qui suivra le projet jusqu'à deux ans après l'eménagement*. Ainsi, toutes les énergies convergent pour soutenir ce nouveau type de mixité inclusive et participative dans l'habitat qui, nous l'espérons, fera des petits sur le canton et au-delà !...

* « L'habitat en gestion participative qui pratique la mixité sociale favorise-t-il l'inclusion sociale des habitants en situation de handicap ? » travail de recherche mené par Manon Masse et Yves Delessert de la HES.

CHOUET : PERMACULTURE DE PROJETS

Petit retard de croissance pour un des derniers-nés de la Codha – affres administratives et aléas du chantier obligent ! – l'élégant projet de 13 logements dessiné par le bureau Widmann architectes plantera ses racines dans la terre des Grottes (GE) au printemps 2019. Alors quid de 2018, une année blanche ?

Ce serait mal connaître la dynamique participative et le groupe des futur-e-s habitant-e-s de Chouet !

Comme une terre qu'on prépare à l'automne, qu'on recouvre de paille et qu'on laisse reposer pendant l'hiver pour la retrouver riche, légère et prête à recevoir la vie au printemps, le projet a été étudié et affiné en groupes de travail par les futur-e-s habitant-e-s, des liens se sont tissés entre futur-e-s voisin-e-s mais également avec le voisinage du quartier par le biais de pique-niques et de rencontres informelles conviviales. Favoriser la rencontre, l'ouverture et le dialogue, c'est sur ce terrain fertile que projet architectural et projet social s'épanouissent en parallèle à la Codha.

ÉCOQUARTIER DES VERGERS : ÇA FOURMILLE DE PARTOUT

Après le grand Forum ouvert en avril 2014 qui a inauguré le lancement de la démarche participative du quartier impliquant tous les acteurs et toutes les actrices et investisseurs-euses (y compris la Commune), de nombreux projets sont arrivés à se réaliser, témoin d'une grande implication des habitant-e-s et futur-e-s habitant-e-s du quartier (voir www.les-vergers.ch).

Les grandes thématiques se sont portées sur la coordination de toutes les actions autour de l'alimentation – de la fourche à la fourchette – les aménagements extérieurs, l'agriculture urbaine, et la vie économique qui aboutit à un fonds de vie de quartier – porté essentiellement par la Codha et les autres coopératives participatives – qui risque bien de changer le visage des écoquartiers à venir sur le canton.

Dans ce quartier durable pilote, la participation a même induit une réflexion sur une structure de gouvernance à l'échelle du quartier. Un groupe de travail planche depuis plusieurs mois sur le sujet qui sera présenté pendant une grande journée portes ouvertes du quartier le 5 octobre 2019 : à vos agendas !





L'Espace Chantier* : un essai qui a transformé la vision et la vie du chantier

La première expérience d'un Espace Chantier en Suisse, interface de vie et d'expérimentation entre le monde du chantier, les ouvriers, entreprises et coopérateurs-trices a été un succès à bien des égards.

Au cours de son année et demie d'installation au cœur du quartier et du chantier des Vergers, il a permis aux coopérateurs-trices de la Codha et de Voisinage de mieux comprendre les enjeux d'un tel chantier tout en améliorant sensiblement les conditions de travail des ouvriers. Il est devenu un lieu incontournable de la vie du quartier en accueillant une soixantaine d'activités et d'événements tels que :

- Potager collectif
- Saison de 10 repas-concerts programmée et animée par l'Auberge des Vergers
- Ateliers pour les toitures végétalisées
- Visites guidées thématiques de l'immeuble
- Permanence mensuelle de quartier tenue par la Ville et le GMO
- Lieu central de la fête du quartier en 2017
- Exposition de plans et photos de tous les acteurs et de toutes les actrices du chantier

- Accueil, visite des apprenti-e-s, étudiant-e-s et élèves d'école primaire et exposition de leurs travaux
- Espace d'accueil des plénières, conférences, réunions de chantier et autres
- Lieu de distribution de paniers de l'Affaire TourneRêve
- Pétanques, barbecues et autres fêtes...

Pour clore ce beau programme, le bouquet final SuperStructure a été orchestré avec Séverin Guelpa et une équipe d'une dizaine d'artistes invités. Ceux-ci ont élu domicile dans le chantier durant une semaine entière en janvier 2019, et conçu des œuvres qui ont été inaugurées au cours d'un week-end de fête en février.

Une très belle expérience qui a déjà impulsé des réalisations semblables sur d'autres chantiers de la Codha (cf Pra Roman) et qui préfigure la foison d'activités qui attendent les futur-e-s habitant-e-s aux Vergers.

(Toutes les informations, photos et vidéos sur le site de l'Espace Chantier www.a11a12.ch)

Processus participatif et avancées du chantier

Le processus participatif, qui associe les futur-e-s habitant-e-s de la Codha et de la coopérative Voisinage et qui se développe depuis 2015 autour des trois axes : aménagements intérieurs, espaces communs et aménagements extérieurs, est arrivé à maturité à l'automne 2018.

On retrouvera donc dedans, autour et sur les immeubles partagés par les deux coopératives les fruits de ce travail de longue haleine, mené avec l'aide d'Urbamonde et

du bureau d'architectes Bellmann. Cela va de l'habillage des façades sud – parées désormais de stores solaires couleur champagne, aux parquets en bois massif (qui seront posés aussi bien dans les appartements que dans les couloirs de l'immeuble), en passant par des plans de travail en granit pour les cuisines. Et pour ce qui est des locaux communs, ils prendront les formes alléchantes d'une serre, d'une salle de jeux pourvue d'un mur de grimpe, d'une bibliothèque avec galerie, d'une salle des fêtes, d'un atelier de création artistique, d'un atelier bricolage, d'une salle de fitness et d'une autre de yoga et danse, et d'un sauna avec solarium... ! Elle est pas belle, la vie ?

PRESINGE : UN ÉCO-VILLAGE PARTICIPATIF

Impliquer les coopératives en amont de l'aménagement du territoire : c'est possible à Presinge où les futur-e-s habitant-e-s des trois coopératives Codha, Equilibre et Quercus (primo-coopérative villageoise) se sont réuni-e-s. Un concours a ensuite été organisé pour définir un projet d'architecture durable, d'urbanisme et de paysage. Nos partenaires seront le bureau d'architectes Apaar lauréat de ce concours. Finalement, la traduction réglementaire (Plan localisé de quartier) s'est accompagnée d'un processus participatif impliquant à la fois les habitant-e-s du présent (les communiers-ères) et les habitant-e-s du futur (les coopérateurs-trices).

Ce projet implique de planifier non seulement les 140 logements mais également la mobilité durable, le système énergétique de quartier, le paysage et son entretien, les activités économiques, la gouvernance du quartier, etc. Emménagement au milieu des vignes prévu à l'horizon 2024 !

CASERNE DES VERNETS : UN CHANTIER DE 1'500 LOGEMENTS EN PERSPECTIVE

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, au sein d'une équipe de neuf investisseurs (dont trois coopératives), réunis en un opérateur urbain.

L'autorisation de construire est en cours d'instruction (bureaux d'architectes associés : Geninasca Delefortrie et Bung) et le premier coup de pioche est prévu, en principe, à l'automne 2019 après le déménagement de la Caserne. En plus des 190 logements labellisés « société 2000W » offrant une grande mixité typologique et incluant des clusters et des colocations pour étudiants-es, la Codha accueillera les locaux de la coopérative d'artistes Ressources Urbaines, de l'Economie sociale et solidaire et de la Maison de Quartier. Emménagement prévu à l'automne 2023.

SAULES : EN ATTENDANT LE DÉMARRAGE DU CHANTIER

Habiter en coopérative au bord du Rhône, à la pointe de la Jonction, c'est le rêve des coopérateurs-trices qui s'engagent pour le projet du Sentier des Saules depuis 2012... Ce rêve se concrétisera avec l'autorisation de construire du projet, en passe d'être délivrée!

Le projet (bureau d'architectes Jaccaud Spicher), développé en partenariat avec la coopérative La Ciguë, proposera 57 appartements avec des typologies traversantes de grande qualité, des clusters, des logements étudiant-e-s et des espaces communs généreux. Il a la particularité d'être constitué à 100% de logements LUP et relève le défi d'une construction sur un

terrain difficile au niveau de l'eau. L'année 2018 aura donc été celle de l'instruction administrative de ce dossier complexe.

En attendant le démarrage du chantier, la Codha et La Ciguë ont loué temporairement les 2'500 m² du bâtiment actuel à la Coopérative Ressources Urbaines et à la Chambre de l'économie sociale et solidaire. Cette initiative permet aujourd'hui de proposer 80 ateliers d'artistes et un incubateur pour l'épicerie participative le NID, l'association urbaMonde, le GCHG, et une dizaine d'autres acteurs-trices engagé-e-s. C'est une ruche d'énergie et de créativité qui se déploie au Sentier des Saules!

ROUTE DE FERNEY : LE CROCODILE EMPORTE TOUT !

Un concours SIA 142 inédit, intégrant la participation des futur-e-s habitant-e-s dans la rédaction du cahier des charges du concours et dans le processus de sélection du gagnant au sein du jury : Le Crocodile, titre du projet lauréat, remporté par le bureau d'architectes Lin.Robbe.Seiler a su séduire les coopérateurs-trices et l'équipe de Maîtrise d'ouvrage par sa façade crénelée, en bois, et ses typologies dynamiques, bi-orientées!

Un projet de 54 appartements pour deux coopératives (y c. un cluster), la Socoop et la Codha réunies dans un immeuble agrémenté par deux salles communes, des chambres d'ami-e-s et des surfaces locatives qui viendront animer le quartier des Nations ! Le projet se développe et l'association réfléchit au partage des espaces communs, à l'organisation des rez-de-chaussée et à l'aménagement des espaces extérieurs. Une terrasse en toiture couronnera l'œuvre accordant ainsi aux habitant-e-s des espaces extérieurs aux vues imprenables sur le lac!

GROTTE : UN PROJET SOUS CLOCHE

Le Conseil municipal de la Ville de Genève a accordé un DDP pour 14 logements à la Codha en 2005. Notre coopérative avait développé, avec le bureau d'architectes Group8, un projet au sein de ce PLQ... projet bloqué par les CFF en 2008, lors de l'obtention de l'autorisation de construire. S'en est suivi un grand débat cantonal sur la meilleure manière d'agrandir la gare : en surface ou en souterrain ? La Codha a rejoint le Collectif 500 pour militer pour la version souterraine, qui a finalement été retenue. En 2018, la Ville a organisé un MEP et désigné un projet lauréat qui permet de visualiser l'image de la future gare... et de relancer le début des débats sur la transformation du bas des Grottes, limitrophe de la gare. La Codha a écrit au conseiller administratif Rémy Pagani pour lui rappeler son intérêt à développer un projet dans ce périmètre. La Ville de Genève nous a répondu favorablement... tout en nous précisant que ce secteur servirait d'installation de chantier pour la gare souterraine et ne sera disponible que vers 2030. La Codha participera, patiemment, aux réflexions d'urbanisation pour la redéfinition de ce quartier qui ne manqueront pas de marquer la prochaine décennie....

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

La Codha, réunie en consortium avec les coopératives Equilibre, 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 3000 nouveaux logements et... des places de travail, des parcs, des écoles, des espaces culturels et sportifs, etc.



Pour nos quatre coopératives, lauréates du processus d'attribution des terrains de l'État, organisé par le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises, 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 : un atelier de projet d'architecture en partenariat avec l'Hepia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture) réunissant futur-e-s habitant-e-s et futur-e-s architectes, un atelier d'urbanisme participatif, un film présentant la vision des coopératives pour ce quartier, etc. La ville coopérative de demain, ça commence aujourd'hui!

C'est un investissement conséquent mais grevé de nombreuses incertitudes, tant au niveau du planning que de la quantité de terrain disponible : en effet, si l'État est bien propriétaire du sol, le périmètre est occupé à ce jour par des entreprises qui devront trouver à se loger ailleurs. Ce projet constitue donc un investissement à long terme pour la Codha.

CANTON DE VAUD

PLAINES-DU-LOUP – MÉTAMORPHOSE : UN GRAND PRÉ FLORISSANT

Un grand pré au centre de la pièce urbaine autour duquel se développent les divers projets de logements et d'arcades des quatre investisseurs de la pièce urbaine B, avec des constructions qui respectent et s'inspirent de la topographie du site! Le projet lauréat du MEP, réalisé par l'association de mandataires MAATK, constitué de Meier + Associés architectes sa, Teckhne SA et Profil Paysage Sàrl, révèle un immeuble Codha composé de quatre

volumes se décalant en altimétrie et créant un rythme qui marque les entrées et dynamise les façades.

Une solution structurelle attentive aux aspects environnementaux est également proposée et séduit l'équipe de Maîtrise d'ouvrage : structure bois minimisant les apports de béton : une construction atteignant les objectifs de la société à 2000 Watts, que demander de plus!

Un projet de 78 logements (y c. trois clusters), des chambres d'ami-e-s, une salle commune en attique surplombant le quartier Métamorphose, des laboratoires et des ateliers aux étages, puis sept arcades au rez-de-chaussée et une salle commune sur les abords du Grand Pré.

L'association de futur-e-s habitant-e-s «Loutopie» participe activement au développement de ce nouveau quartier et propose des projets d'arcades toutes aussi intéressantes les unes que les autres : une ludothèque, une épicerie participative... La participation des futur-e-s habitant-e-s de la Codha se poursuit aussi à travers des groupes de travail qui ont pu réfléchir et faire des propositions sur : les aménagements extérieurs, les espaces communs et les aménagements intérieurs.

NYON ÉCOQUARTIER DU STAND : PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ... LIBÉRÉ!

L'association «Éco du Boiron» et la Codha ont reçu le Permis de construire en avril 2018. Ce projet (Bureau d'architectes Farra Zoumboulakis) prévoit d'intégrer au pied d'un de ses immeubles des salles communes, un local de quartier ainsi qu'une Crèche «pop e poppa» afin de répondre aux besoins du quartier et à ceux de nos coopérateurs-trices!

La participation des futur-e-s habitant-e-s s'intensifie et des groupes de travail réfléchissent sur les thèmes des aménagements extérieurs, des espaces communs et des aménagements intérieurs, et se positionnent sur certains choix à intégrer dans le projet, en vue de l'ouverture du chantier prévue au printemps 2019.

PROSPECTION ET PERSPECTIVE

La Codha continue à se positionner sur les différents appels d'offres des collectivités publiques, tout comme elle continue à se profiler comme partenaires de propriétaires privés convaincus de la démarche coopérative. On l'a vu en introduction, les appels d'offres publics sont de plus en plus compétitifs, exigeants... et souvent, on peut le regretter, la variable financière est mise en avant de manière disproportionnée. La qualité de vie recherchée dans les quartiers, que ce soit en matière d'architecture, de matériaux, de types d'activités proposées dans les locaux commerciaux, d'espaces communs ou encore d'aménagements extérieurs, passe par des exigences économiques équilibrées.

Notre coopérative tente notamment d'acquiescer directement des parcelles à bâtir dans les secteurs en densification. Un élément déterminant à ce sujet reste la possibilité de proposer des logements de remplacement de qualité aux propriétaires-vendeurs. A ce titre, les PSBL, propriété sans but lucratif, nouvellement instaurés à la Codha, devraient permettre de faire aboutir favorablement certaines démarches.

La Codha reste donc à l'affût de nouveaux projets, sur des terrains tant en mains privées que publiques!



ZOOM SUR

PRA ROMAN (VD)
Un éco-village avec vue sur la forêt



Nos mandataires travaillent sans relâche sur le projet en cours de construction, en vue de la si attendue entrée des habitants prévue au début 2020. Douze magnifiques immeubles en bois dans un contexte verdoyant situé à 850 mètres d'altitude et aux abords de la forêt du Chalet-à-Gobet (avec vue non seulement sur la forêt mais aussi sur les Alpes!), de vastes zones potagères et agricoles, des espaces de jeux pour enfants et grands enfants et de splendides paysages préalpins qui seront bientôt visibles depuis la route du Jorat. Un spectacle à ne pas manquer!

L'âme de l'éco-village, l'association Sur le Pra accompagnée de l'équipe Enchantier forgent les liens entre les futur-e-s habitant-e-s et le site, les voisin-e-s, les institutions du quartier et d'autres actrices du projet. La participation des habitant-e-s s'est déclinée en mode artistique et symbolique: une analyse urbaine et humaine dans son futur «chez-soi», une danse sur les dunes de terre du chantier, la cocréation du futur mobilier urbain par les futur-e-s habitant-e-s... tout ceci pour former et garder une trace de cette magnifique expérience qu'est le «construire ensemble».

Le comité de l'association et des groupes de travail très actifs et engagés prennent forme sur les thématiques suivantes: parents-enfants, communication, permaculture, mobilité... et ce n'est que le début!

L'arbre à palabres situé au cœur de l'éco-quartier sera entouré par les deux salles communes dédiées aux activités de l'association, l'épicerie «Aroma Vrac», un

Centre d'accueil temporaire, un cabinet de physiothérapie et d'autres projets d'arcades actuellement en gestation, qui feront de Pra Roman un quartier animé et d'une mixité sociale et intergénérationnelle extrêmement riche!

INITIATIVE DE LA VILLE DE LAUSANNE!

La Codha a remporté l'appel d'offres d'investisseurs lancé par la Ville, relatif à l'attribution d'un droit de superficie (DDP) portant sur les parcelles 15'323 et 15'324 en 2012.

Ces parcelles sont situées à proximité du camping, de zones de loisirs avec notamment le centre international de tir à l'arc, un centre équestre mais aussi l'école hôtelière et à côté d'une coopérative qui, en étroite collaboration avec la Fondation Netage, a construit huit immeubles de logements dans le quartier.

La Codha, après l'attribution des terrains et avec le soutien de la Ville de Lausanne, a organisé un concours d'architecture sur invitation, qui s'est déroulé au printemps-été 2013.

Parmi les 86 appartements en construction, une quinzaine de logements sont aujourd'hui réservés à la Ville de Lausanne et par conséquent aux Lausannois-es souhaitant intégrer et expérimenter la vie en coopérative.

DES CONSTRUCTIONS SIMPLES, RATIONNELLES ET ÉCONOMIQUES!

Le concept urbanistique conçoit des immeubles disposés par groupes autour d'un espace collectif qui concentre leurs entrées. Cette organisation du bâti et des espaces d'aspect souple et organique crée une alternance d'espaces collectifs et publics. Accessible par la route du Jorat, le parking souterrain se situe au centre du quartier et libère l'intérieur du site qui est entièrement réservé à la mobilité douce.

Les typologies offrent une souplesse aux logements et les appartements collectifs (clusters) et la variété d'espaces communs complètent l'offre.

Le projet satisfait au standard Minergie-P-Eco en intégrant le respect des critères de développement durable, définis selon la méthode SméO. Les constructions sont simples et rationnelles, et économiques à la construction et à l'exploitation.

Les mouvements de terre et l'utilisation de béton armé (d'origine recyclée) sont réduits au strict minimum et la structure est composée de bois lamellé collé croisé (CLT). Ce procédé permet d'optimiser la consommation d'énergie grise et de raccourcir les temps de montage.

La mobilité a dû être maîtrisée pour limiter l'impact de la voiture dans le quartier, principalement sur les espaces extérieurs et la mobilité douce doit être facilitée. Une vélo-station incluant un atelier bricolage pour cyclistes et des équipements pour les vélos électriques et cargos est prévue dans le parking souterrain.

Des panneaux photovoltaïques pour garantir de l'électricité verte dans les appartements (société d'auto-consommateurs), des pellets pour le chauffage, des bassins de rétention à l'air libre, des puits pour la récupération des eaux de pluie et une superbe batterie TESLA pour stocker toute l'énergie produite. Qui dit mieux!

BONJOUR MESDAMES... ENCHANT(I)ER!

Au fur et à mesure que le chantier de construction avance, nous construisons les habitant-e-s du futur. Par le biais de rencontres sur le site, les Enchanteurs (La Fabrique de l'espace) questionnent les futur-e-s habitant-e-s sur les modes d'habiter et du vivre-ensemble. Investir le temps du chantier pour explorer, du terrassement à la toiture, le processus d'accumulation de travaux et de métiers qui inspire le groupe dans sa quête de complémentarité et d'ouverture.

De l'art, des rencontres et des activités dans nos chantiers! On en redemande... (plus d'infos sur www.enchantier.ch).

La fête d'inauguration du projet prévue en 2020 sera le point culminant de cette belle aventure!



ÉCOQUARTIER JONCTION

UN BALCON SUR LE RHÔNE AU CŒUR DE LA VILLE

La magie de cet immeuble de 115 logements au bord du Rhône opère depuis le mois de juin, lorsque les premiers-ères habitant-e-s s'y sont enfin installé-e-s. On devine une alchimie différente sur chacune des coursives: là, des échanges de garde d'enfants et des dîners sous les étoiles, ici, de grands repas au soleil entre vieilles copines enfin voisines, et là de la musique live au clair de lune... Et l'on regarde, avec émerveillement, la luxuriante première récolte des potagers sur le toit de la galette, et l'on écoute tout aussi émerveillé les musicien-ne-s qui ont fait du toit-terrasse du 11^e une salle de répétition à ciel ouvert, un soir d'automne...

Mais qu'on ne s'y trompe pas: la dolce vita que les habitant-e-s ont pu savourer le long de ces premières saisons dans l'immeuble ne leur est pas tombée du ciel sans effort. Elle est plutôt à la hauteur de leur mobilisation, ainsi que de la patience

dont ils-elles ont dû faire preuve. Les deux forcent l'admiration! En effet, si tout le monde d'un côté a pris sur soi, en composant avec les désagréments (voire les pannes et les ennuis...) de la fin du chantier, prolongée sur plusieurs mois, chacun-e s'est en même temps engagé-e, selon ses penchants et ses compétences, pour le bon démarrage de la vie dans l'immeuble. Qui pour l'optimisation de l'aménagement des locaux communs et des différentes terrasses (pas encore terminés lors de l'entrée dans l'immeuble), qui pour l'appropriation des aspects techniques liés au chauffage, la ventilation, notamment; qui encore en réfléchissant à la gestion et à l'entretien des espaces communs, ou en impulsant des moments de partage, de convivialité et de fête, ou tout simplement en jardinant et en arrosant les potagers et autres plantes, arbustes et grimpantes qu'on trouve en abondance dans l'immeuble. Longue et belle vie à l'Association Ecojonx!!



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
9 adultes et 5 enfants
4 arcades en location
1 salle de société
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
Acquisition 2004 – Rénovation 2006

LES VOIRETS - MILL'O

Av. du Millénaire 13-19

1228 Plan-les-Quates

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
59 adultes et 45 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
13 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
47 logements dont 24 en loyers libres
et 23 HM, de 3 à 6 pièces et 1 cluster
78 adultes et 66 enfants
1 salle commune au rez
3 chambres d'ami-e-s
Label Minergie P + Éco
Chauffage géothermique
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction terminée en 2017

ÉCOQUARTIER JONCTION

Chemin du 23-Août 1-3-5-7

1205 Genève

Association Ecojonx
115 logements dont 61 en loyers libres
et 54 HM, de 3 à 7 pièces dont 10 clusters
177 adultes et 79 enfants
1 salle commune
1 salle de jeux
3 chambres d'ami-e-s
Potager en toiture
Label Minergie P + Éco
Chauffage hydrothermique
(pompe à chaleur sur l'eau du lac)
Construction terminée 2018

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.
- **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.
- **Cercle Ouvrier** (dans le cadre des locaux lausannois dans la Maison du peuple).

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE 2018

Les différentes - et désormais nombreuses - réalisations de la Codha nous valent de fréquentes 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:

- Zurich 16 mars: Armoup - visite de Mehr als Wohnen et Kalkbreite.
- Genève 29 mai: participation aux rencontres d'APRES sur le thème «Le renouveau des coopératives: vers l'économie de la transition»
- Genève 5 juin: participation aux rencontres de l'ARMOUP sur «Le logement et la réduction de la pauvreté»
- Genève 7 juin: présentation aux journées SIA sur «Les concours d'architecture organisés par la Codha»
- Yverdon 13 septembre: Forum de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Genève 16 septembre: Journées portes ouvertes des coopératives, différents immeubles de la Codha ont ouvert leurs portes, grand succès!

- Bâle 21 septembre: Forum du logement d'utilité publique sur les coopératives
- Genève 5 décembre: 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**.
- Et aussi dans le projet «**Interreg**» DevCoop pour le développement des coopératives d'habitation des deux côtés de la frontière.

COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA

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.

COMITÉ

Patrick Beetschen, Sandra Bize, Delphine Courvoisier, Inès Légeret Coulibaly, Yann-Eric Dizerens, Magali Orsini, François Rossier, Marcel Ruegg, Sibylle Sauvin Jean, Katharina Schindler Bagnoud, Charles Truchot

ÉQUIPE DE DIRECTION

Mauro Bellucci, Guillaume Käser, Anne Labarthe, Éric Rossiaud (*Président*)

BUREAU DE LA CODHA

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser, Éric Rossiaud, Rosi Gil Lopez, Stéphanie Guibentif, Joël Rochat, Cyril Royez, Isabel Stella, Dario Taschetta, Rosanna Ulmi, Céline Zoeteweij

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci, Cathy Giacomini, Mathieu Jusselin, Phelan Leverington, Christelle Lisson, Solange Marcolin, Emilie Osbeck-Phildius, Wael Solaiman

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Anne Labarthe, Natali Caceda, Oona Connolly, Olivier Lauck, Rosa Leon, Christelle Lisson, Solange Marcolin, Brigitte Tonta

ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire BfB - Bourquin frères et Béran SA

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

RÉSUMÉ AU 31.12.2018

Coopérateurs-trices

Nombre de membres individuels	3'491
Ce qui représente en nombre de ménages	2'496

Logements

Logements existants	367
Nombre d'immeubles	12
Logements en projet	889
Nombre de projets	13

Total du bilan	CHF	221'731'249
Total de l'état locatif	CHF	5'534'538

Membres du comité	15
dont membres de l'équipe de direction	4

Ressources humaines, collaborateurs-trices	21
Correspondant, en postes de travail à plein-temps	16,15

Rémunérations	CHF	1'659'441
---------------	-----	-----------

RÉPARTITION DES LOGEMENTS

* nombre de pièces cuisine comprise

	total logements	nombre d'adultes	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	9	5		4	3	1		
Maraîchers 40	18	21	2	7	11				
Amat 24	52	54	2	52					
Sonnex 36	36	59	45		10	7	7	11	1
Villa Mary 340	10	13	8			6	3	1	
Bochardon 11-13	13	20	19			6	4	3	
Rigaud 55 - 55D	49	78	48	1	15	11	16	6	
23-Août 1-3-5-7	115	177	79	5	37	33	21	18	1
total	367	563	285	67	84	77	74	62	3

LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS

En **2018**, l'investissement dans les nombreux projets en cours de développement se poursuit, et l'actif a augmenté de **77 millions** CHF pour atteindre un total de 221 millions!

Ces investissements sont rendus possibles notamment par les **crédits de construction** obtenus pour le projet d'**Ecoquartier Jonction** par la Banque Alternative Suisse et les projets des **Vergers et de Pra Roman** par la Banque Migros. De ces trois gros chantiers, l'immeuble d'Ecoquartier Jonction (115 logements) s'est terminé en été 2018 avec l'entrée des habitant-e-s, tandis que les deux suivants se termineront dans le courant de 2019 et début 2020, augmentant encore de 228 le nombre de logements à la disposition des coopérateurs-trices, soit une augmentation de 60%!

Pour le pré-financement des projets, la Codha s'appuie toujours sur le **Dépôt participatif et coopératif**, lancé en 2015, et qui continue à avoir du succès. Il totalise **3.15 millions** à la fin 2018, dont 1.2 million en parts sociales (92 membres y participent).

Parallèlement au développement des projets, le **capital social augmente de 5 millions** CHF - soit une augmentation de 100% en deux ans.

Les **fonds propres** de la coopérative atteignent quant à eux **8.1%** du bilan.

Pour gérer l'évolution de ses projets et son activité, la Codha a pu compter sur un temps de travail de **16.15 postes équivalents temps plein** (ETP) fin 2018, correspondant à une augmentation de 2 ETP par rapport à l'année précédente (la Codha compte 21 collaborateurs-trices en tout).

Au compte d'exploitation, l'**état locatif** atteint **5.5 millions** CHF, soit une augmentation de 1.6 million de CHF depuis la mise en location des 115 logements du nouvel immeuble d'Ecoquartier Jonction (GE), dès l'été 2018.

L'année 2018 de la Codha produit un **résultat positif de 95'060.-** CHF, légèrement supérieur à celui réalisé en 2017.

Sur le résultat positif de la gestion d'immeubles, dans un esprit prévoyant, la Codha alimente une provision pour travaux. Cette année, ce fonds est augmenté de **201'000.-** CHF répartis sur les immeubles, ce qui le porte à un total de **1.48 million** de CHF.

En dernier lieu, le revenu lié aux cotisations annuelles a augmenté en 2018, puisque la Codha compte désormais

3'491 membres, soit un accroissement de plus de 400 membres en un an!

Le chiffre d'affaires total 2018 s'élève à **6.9 millions** CHF, ce qui représente une augmentation de 20% par rapport à l'année précédente. La Codha se réjouit, d'autre part, d'avoir investi en 2018 plus de **60 millions** CHF dans l'économie locale en développant ses projets!

On peut constater que la forte croissance de la Codha en 2018 va se poursuivre encore ces prochaines années, à travers la réalisation de plus de **10 projets en cours** représentant près de **900 logements**! Cela permettra à la Codha de presque **tripler** son parc de logements durant ces prochaines années... Quoi qu'il en soit, une fois ces logements réalisés, 1800 coopérateurs-trices resteront encore à loger.



Rapport de l'organe de révision
à l'Assemblée générale de la

**CODHA Coopérative de l'habitat associatif
Genève**

Genève, le 29 mai 2019
52/mg/11

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@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

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 2018.

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 2018 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 ; de nouvelles procédures ont été formalisées en 2019, les dernières étant en cours de finalisation.

Selon notre appréciation, il existe au 31 décembre 2018, 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 Béran SA


André FINGUPLY
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 bénéfice au bilan

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2018 & 2017

	2018 CHF	2017 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités	6'369'829	2'763'173
Comptes courants construction projets	17'938'021	1'524'969
Comptes courants constructions partenaires	16'381	376'274
Loyers à recevoir	16'955	18'897
Parts sociales & dépôts à recevoir	1'143'654	301'371
Débiteurs divers	13'309	5'898
Actifs transitoires	402'986	170'831
	25'901'135	5'161'413
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immeubles en exploitation	126'999'154	67'875'750
Projets constructions	65'990'504	69'483'562
./. Provision pour risque sur projet	-118'000	-118'000
Installations photovoltaïques	182'450	201'890
Installations, mobilier et matériel informatique.	46'734	25'862
Installations & agencement bureau Codha	744'000	-
Codhality	16'466	-
PNP	29'596	-
Frais sur prêts CCL	112'576	98'270
Avance sur droit superficie	1'753'195	1'753'195
Parts sociales et actions & prêts	47'223	43'623
Dépôt de garantie loyer	26'217	26'215
	195'830'115	139'390'366
TOTAL DE L'ACTIF	221'731'249	144'551'779

	2018 CHF	2017 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME		
Créanciers projets & divers	8'826'493	627'305
Loyers reçus d'avance	243'406	116'598
Passifs transitoires	356'755	280'395
	9'426'653	1'024'298
FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME		
Crédits de construction	16'671'164	23'352'517
Prêts projets	71'913'758	41'800'000
Prêts hypothécaires	101'746'027	60'673'885
Dépôts des habitant-e-s et des non-habitant-e-s	2'632'683	2'856'548
Dépôts participatifs	1'871'750	2'704'400
Provisions pour grands travaux	1'477'453	1'380'480
Provisions pour hausse des taux	1'692'608	1'648'162
Provisions pour litiges	35'460	35'460
	198'040'903	134'451'452
FONDS PROPRES		
Capital social	13'602'514	8'509'911
Réserve légale	29'000	24'000
Excédents reportés	537'118	455'113
Excédent des produits de l'exercice	95'061	87'006
	14'263'693	9'076'029
TOTAL DU PASSIF	221'731'249	144'551'779

COMPTE D'EXPLOITATION

AU 31 DÉCEMBRE 2018 & 2017

	2018 CHF	2017 CHF
PRODUITS		
Loyers	5'534'538	3'955'253
Recettes maîtrise d'ouvrage	1'011'940	1'451'660
Produits photovoltaïque	41'479	37'286
Cotisations	372'787	331'065
Produits divers	28'608	66'451
	6'989'350	5'841'715

	2018 CHF	2017 CHF
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	1'275'384	952'265
Rentes de superficie	690'226	469'782
Assurances immeubles	109'904	63'802
Frais d'entretien immeubles	494'969	526'534
Gestion et entretien par les associations	274'983	246'399
Impôts immobilier	24'137	7'192
Amortissements immeubles	970'081	663'580
Provisions grands travaux	201'358	281'583
Provisions hausse de taux	44'446	44'446
Charges photovoltaïque	26'391	26'605
Rémunérations	2'063'849	1'773'934
Frais généraux	573'490	458'818
Frais financiers & pertes de change	7'793	169'309
Impôts de l'exercice	137'280	70'460
	6'894'290	5'754'710
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	95'060	87'005

