



RAP RAP

PORT PORT

D'ACT D'ACT

IVITÉ IVITÉ

2020 2020

CODHA CODHA

SOMMAIRE

- 
- P. 2 Pas de retour à l'Anormal
- P. 4 La Codha en quelques tableaux
- P. 6 La Codha en 2020: développement interne
- P. 12 Un livre pour raconter la Codha: attention y a photos!
- P. 16 «L'habitat en temps de crise» par Emilie Veillon – «Le Temps»
- P. 20 Projets et développement 2020: une année intense
- P. 30 Pra Roman: 88 nouveaux logements en bois pour un écovillage
- P. 32 Zoom sur les patios et les galeries des Vergers (GE): on visite!
- P. 40 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

PAS DE RETOUR À L'ANORMAL

Éric Rossiaud - Président



Dans les immeubles de la Codha, les habitant-e-s ont pu faire face à cette pandémie avec des moyens différents que dans d'autres lieux d'habitation. Ça a donné :

- des soirées avec DJ où chacun-e se retrouvait sur son bout de coursive pour danser, dans les distances réglementaires, avec ses voisin-e-s ;
- des concerts improvisés dans les cours au bénéfice de tous et toutes ;
- une performance d'ANTIGEL au milieu de l'écoquartier Jonction ;
- des gestes de solidarité entre voisin-e-s atteints du covid, ou en quarantaine, pour faire des courses, amener un sourire et, finalement, relativiser cette période pour les un-e-s et les autres ;
- la vidéo des enfants pour expliquer aux enfants les gestes barrières ;
- les recommandations de chaque association d'immeuble partagées avec d'autres associations sur ce qui était mis en place de leur côté pour faire face à cette situation ;

L'année écoulée nous aura éloigné-e-s les un-e-s des autres. Elle nous aura forcé-e-s au distanciel et au confinement.

Pour une coopérative participative comme la Codha, qui cherche à entretenir et développer le lien social, ce n'était pas une bonne année, ah ça, non !

Mais beaucoup de gens autour de nous ont subi cette période beaucoup plus intimement, et nous sommes en pensée avec eux.

- mais aussi, des espaces communs dans lesquels on pouvait se rendre, et donc sortir de chez soi, pour vivre un confinement humanisé : les salles communes, les chambres d'amie-s transformées en espaces de coworking, les ateliers de bricolage, les salles de musique et de sport, l'épicerie coopérative en bas de son immeuble, etc.

Il fallait découvrir et innover sur la façon de vivre cette période, mais il y avait aussi une urgence à tirer les conclusions du pourquoi. Pourquoi nous trouvons-nous dans une telle situation et que pouvons-nous faire pour que le monde ne reproduise plus cela, pour que l'Anormal ne soit plus la norme ?

La Codha s'est investie intensément, durant la première phase du covid, pour rédiger avec nos partenaires du réseau de l'économie sociale et solidaire APRÈS, un Manifeste pour le monde d'après le covid (www.apres-ge.ch).

On y lit notamment :

- que chacun-e a le droit à un revenu de base (RBI, RTE...);
- que c'est dans les quartiers que nous devons créer notre autonomie, énergétique, alimentaire et économique ;
- qu'il nous faut dès maintenant œuvrer pour un changement de valeurs afin que l'économie soit au service de l'être humain et pas le contraire...

« Agir localement, penser globalement » a toujours été la vision de la Codha. Nous continuons à penser que c'est dans nos quartiers que nous devons changer le monde et que, peut-être, le monde changera ainsi.

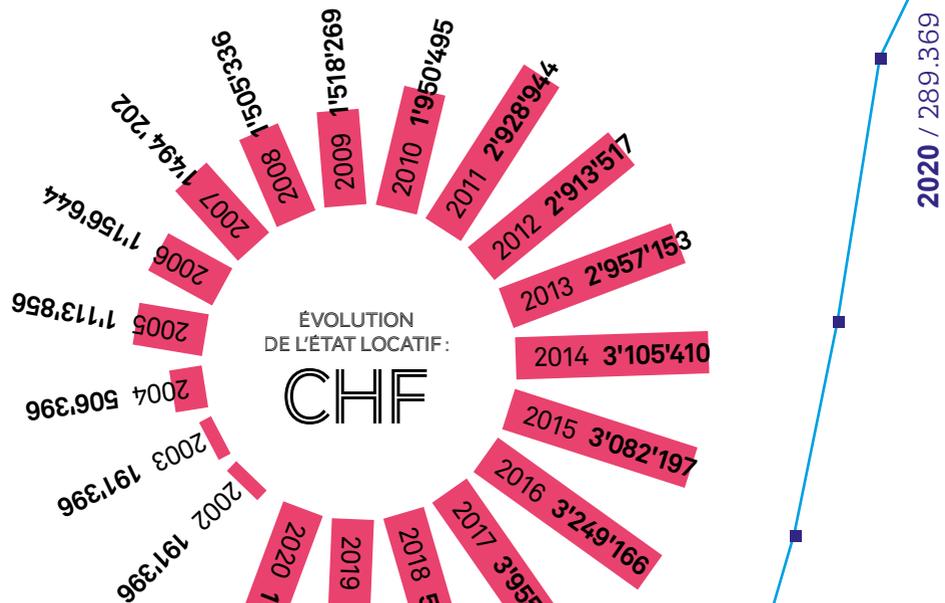
Partant de ces constats, la Codha a décidé qu'il était temps d'augmenter largement le parc de l'habitat coopératif à Genève. C'est pourquoi la Codha s'est massivement investie dans la rédaction et la promotion de l'initiative populaire cantonale genevoise du GCHG (Groupement des coopératives d'habitation genevoises), qui demande la création de 10'000 logements en coopératives d'ici à 2030 dans le canton de Genève. Il s'agit en fait seulement de passer de 5% de logements en coopératives à 10%.

Nous nous demandons tous-tes de quoi sera fait l'avenir, parions sur une économie solidaire, coopérative et sans but lucratif pour nous permettre d'offrir un avenir rayonnant à nos enfants et aux leurs.

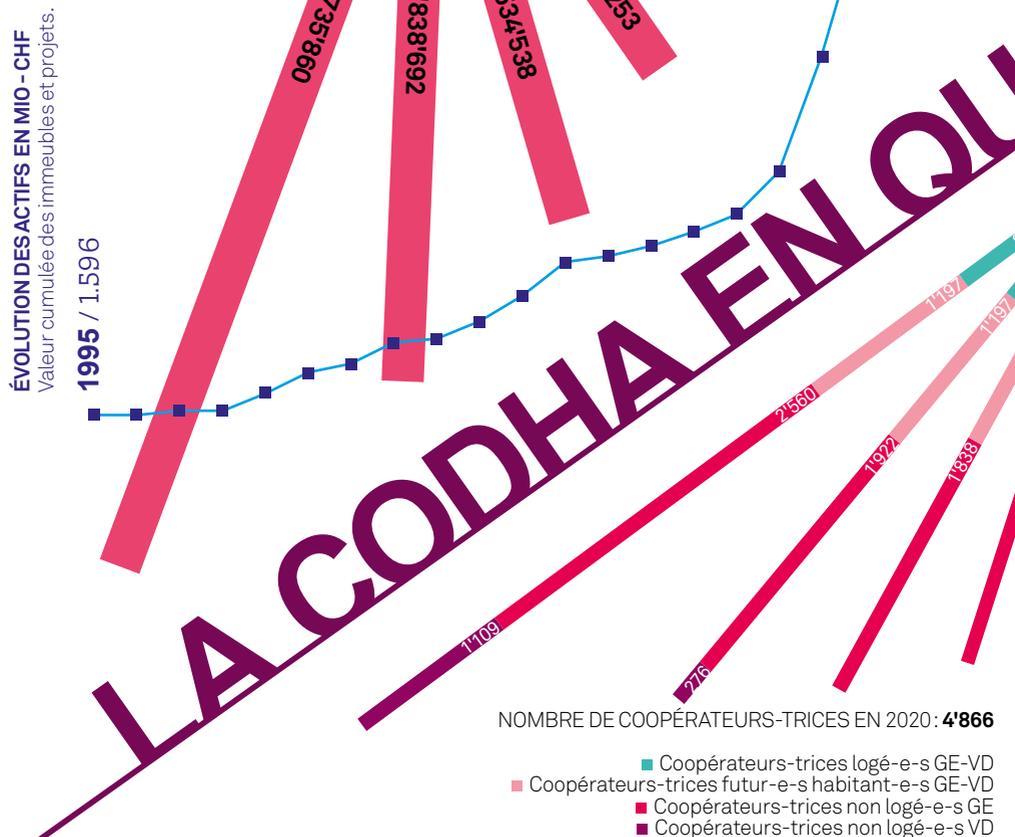
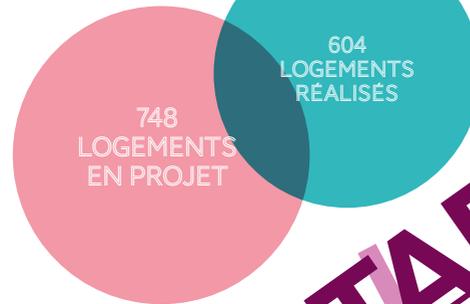
La Codha: 27 ans d'utopies!

Coopérativement vôtre.

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



RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ET EN PROJET



LA CODHA EN 2020

DÉVELOPPEMENT INTERNE

- ◆ Nouveau comité : merci
- ◆ Organisation interne : en télé... travail
 - ◆ Équipe : on renforce
 - ◆ La coordination d'immeuble : une codha de proximité
- ◆ La charte des habitant-e-s : c'est fait !
- ◆ Théâtre forum : silence, ça confine
 - ◆ Commission énergie : suivi énergétique et bioclimatisme
 - ◆ Une commission projets : c'est parti... cipatif
- ◆ Un livre pour raconter la codha : attention y a photos !

NOUVEAU COMITÉ : MERCI

L'Assemblée générale du 3 décembre 2020 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 : **Simon Gaberell**, **Marie Lemaître**, **Marius Moutet**. Nous les remercions d'avance de leur engagement !

Lors de la même assemblée, nous avons remercié les membres sortants du comité : **Magali Orsini**, membre du comité de 2010 à 2020, qui a participé activement au pôle « Finances », **Delphine Courvoisier**, membre du comité de 2014 à 2020, qui a amené ses compétences au pôle « Gouvernance » et aussi « Vie interne et participation », et **Charles Truchot**, membre du comité de 2018 à 2020, qui a participé au pôle « Développement » et « Vie interne et participation ». À 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.

EN TÉLÉ... TRAVAIL

En 2020, l'équipe de la Codha a exploré une nouvelle dimension, le télétravail. Les circonstances du coronavirus ont contraint l'équipe à travailler souvent depuis la maison, comme préconisé par les autorités.

Dès lors, nous avons rapidement complété l'équipement en ordinateurs portables de l'équipe, et mis en place de nouveaux outils de travail à distance, notamment pour les réunions en visioconférence.

Il était important que l'on puisse, compte tenu de ces circonstances, continuer les processus participatifs coûte que coûte et trouver les solutions techniques et organisationnelles pour le faire.

Cela, bien entendu, n'a pas été sans conséquences et, malgré notre volonté farouche de poursuivre les activités de la Codha en distanciel, certains événements ont dû être annulés ou reportés par la force des choses (tels que Le très beau tournoi de la Codha, la Journée de la Communication, le Théâtre Forum ou la Réunion des Maisons par exemple).

Un grand Merci à notre prestataire informatique **Itopie**, membre comme la Codha de l'économie sociale et solidaire, pour son travail efficace et ses conseils pertinents. Et aussi un grand Merci à toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs de la Codha, qui ont montré une capacité d'adaptation et un esprit d'équipe sans faille malgré la situation compliquée.

ÉQUIPE : ON RENFORCE

Toujours plus d'immeubles et un nombre de projets qui reste important, cela pré suppose que les équipes soient renforcées pour mener à bien les nombreuses tâches. Ainsi, la comptabilité sera renforcée en 2021 avec l'arrivée d'un-e assistant-e comptable et d'un-e apprenti-e. Les mises en location importantes à venir doivent également être anticipées, il est donc prévu d'engager un-e assistant-e Gestion technique en soutien à Mathieu Jusselin, et un-e assistant-e Gestion locative en soutien à Cathy Giacomini et Christelle Lisson.



LA COORDINATION D'IMMEUBLE : UNE CODHA DE PROXIMITÉ

Il y a quelques années maintenant, la Codha entamait une réflexion, avec des habitant-e-s et de futur-e-s habitant-e-s, sur l'idée d'une « conciergerie sociale ». Quelques mois plus tard naissait le poste de Coordination d'immeuble (CI). Les premiers-ères coordinateurs-trices sont entré-e-s en fonction et ont passablement fait évoluer le cahier des charges. Dans les nouveaux immeubles, le rôle joué durant la phase d'emménagement et d'après-chantier se révèle indispensable et précieux. Tout comme le rôle de créateur-trice de lien social et d'aide à la gestion associative, notamment en matière technique. Bref, vous l'avez compris, nos coordinateurs-trices sont devenu-e-s... incontournables ! Un grand Merci à nos coordinateurs-trices actuel-les : **Florence Chappuis**, **Sophie Zbaeren**, **Laslo Biro-Levescot**, **Bastian Ehrbar** et **Stéphane Ohanessian** qui vient de rejoindre l'équipe.

Alors que la CI était vue au départ comme un petit job d'appoint, l'équipe de direction a souhaité en revoir les conditions-cadres et a décidé de les consolider à travers différentes mesures afin qu'ils-elles incarnent la Codha au sein des immeubles. Longue vie à la Coordination d'immeuble !

LA CHARTE DES HABITANT-E-S : C'EST FAIT !

La demande d'explorer les conditions de la participation des habitant-e-s des immeubles de la Codha a été lancée le 23 mars 2019 (notamment lors de la Journée de la Communication) par un groupe d'habitant-e-s logé-e-s. Cette question résulte du constat que l'actuelle Charte participative règle pour l'essentiel la question de la participation durant la phase de réalisation d'un projet de construction ou de transformation d'un immeuble, mais n'est pas centrée sur la participation et la vie associative une fois l'immeuble habité.

Le processus de travail concernant la Charte Participative des Habitant-e-s a été lancé lors de l'AG de juin 2019, puis via un appel par courrier électronique à l'ensemble des coopérateurs-trices pour constituer un groupe de travail. Une vingtaine de personnes – logées et non logées – se sont inscrites; elles représentent une dizaine d'associations d'habitant-e-s ou de futur-e-s habitant-e-s. Elles et ils se sont réuni-e-s à cinq reprises et le travail de rédaction a débuté en groupe, avec

l'appui des collaborateurs-trices de la Codha, puis a été finalisé par deux coopératrices.

Mis en discussion au Comité de la Codha, le projet a été validé, et celui-ci a salué la qualité du travail effectué. La Charte a été présentée et discutée par visioconférence avec les comités des associations d'habitant-e-s ou de futur-e-s habitant-e-s il y a quelques semaines, et l'objectif maintenant est que chaque association diffuse et fasse valider la Charte.

Un grand Merci à tous les membres qui ont donné de leur temps et de leur énergie pour la rédaction de cette belle Charte!

LA CODHA, ENTREPRISE FORMATRICE

C'était dans l'air depuis un moment, la Codha a décidé de devenir une entreprise formatrice et engagera son-sa premier-ère apprenti-e « employé-e de commerce » durant l'année 2021. Le processus sera encadré par Rosa Leon, qui sera la référente et qui a suivi la formation ad hoc.

LE THÉÂTRE FORUM : SILENCE ÇA CONFINE

L'ensemble de la profession artistique ayant dû s'adapter, les représentations du Théâtre Forum de la Codha avec la tournée de « Brèves de coursives » et la création de « Brèves de chantier » ont dû être annulées ou suspendues. Il était également prévu de faire une captation vidéo « in situ » de « Brèves de coursives » mais les conditions sanitaires ne nous ont pas permis de faire aboutir ce projet. Ce n'est que partie remise et on espère vite pouvoir remonter sur les planches!

COMMISSION ÉNERGIE : SUIVI ÉNERGÉTIQUE ET BIOCLIMATISME

La dynamique Commission Énergie poursuit ses multiples activités.

Le travail de fond sur le suivi énergétique des bâtiments de la Codha se poursuit. La Commission a rencontré différentes entreprises-partenaires afin de mettre en place un suivi énergétique pour avoir une vision globale et par immeuble des consommations et évaluer les améliorations potentielles à apporter aux installations. La très attendue soirée autour de l'architecture bioclimatique (plus de 200 inscrit-e-s en octobre 2020!) a été reportée en 2021. Elle se tiendra dans le courant du printemps, sûrement en visioconférence. On se réjouit en tout cas d'échanger, notamment avec Samuel Courgey autour de ces questions qui semblent intéresser beaucoup de membres. Et on réfléchit déjà à la prochaine conférence...

Un grand Merci à Jérôme Faessler pour son investissement et son engagement militant au sein de la commission.

UNE COMMISSION PROJETS : C'EST PARTI... CIPATIF

La Codha a lancé le 1^{er} avril (ça ne s'invente pas) la Commission projets qui a pour objectif de « créer une émulation (notamment culturelle, sportive ou solidaire) au sein de la coopérative. Créer du lien social, des rencontres, des synergies entre les différentes associations d'habitant-e-s et futur-e-s habitant-e-s et alimenter le... « plus que du logement. » Tout un beau programme! Voilà bien longtemps que le comité de la Codha souhaitait lancer une telle commission, c'est chose faite aujourd'hui. Vous avez un petit, moyen ou grand projet? Alors rendez-vous dans l'Espace Membres du site de la Codha: www.codha.ch.

UN LIVRE POUR RACONTER LA CODHA: ATTENTION Y A PHOTOS!

L'édition d'un livre de photos pour raconter plus de vingt-cinq ans de construction et de vie dans nos immeubles a subi, comme d'autres projets, un coup d'arrêt en 2020. Mais, depuis le début de l'année, nous travaillons d'arrache-pied sur ce projet de communication et de célébration important. Raconter la Codha à travers des photos ne s'est pas révélé aussi simple que prévu et nous profitons de l'occasion pour remercier les personnes qui collaborent de près à ce projet: **Fany Hemidi** (pour le graphisme) et **François de Limoges** (comme conseiller photographique). À quelques semaines de l'impression, vous trouverez dans les pages qui suivent un extrait de ce livre, avant que nous ayons le plaisir de vous le faire parvenir. Attention y a photos!





130



141



100



150



160

« L'HABITAT EN TEMPS DE CRISE »

Emilie Veillon
Le Temps - 6 mai 2020

Un soir d'avril, comme beaucoup d'autres depuis le début du confinement, des dizaines d'habitant-e-s se tenaient debout le long des coursives et dans la grande cour intérieure de l'écoquartier Jonction, à Genève. Un couple fêtait ses huit ans de mariage. En faisant danser tous-tes les habitant-e-s dans une grande salle de bal improvisée à ciel ouvert. « On est chacun-e sur sa terrasse mais ensemble, c'est magnifique. Depuis le début de la crise, on a ainsi chanté, joué de la musique et fait du sport ensemble », se réjouit Marius Wieland, architecte retraité et membre de la Codha. Construit en 2018 avec le bureau lausannois Dreier et Frenzel sur l'ancien site d'Artamis, le bâtiment réunit 94 logements, dont 14 logements collectifs, pouvant aller jusqu'à 26 pièces.

« Les coopératives de logements, comme celle de la Jonction (GE), ont favorisé le maintien des liens sociaux pendant la crise sanitaire. »

Guillaume Megevand

Sa particularité : une partie des logements est située autour d'un vaste patio surplombé de guirlandes lumineuses type guinguette, où chaque habitant-e peut se créer un coin de terrasse. Les autres habitations sont construites dans les étages supérieurs reliés par des coursives aménagées en balcons collectifs. Le toit plat accueille un jardin potager. « Cette typologie architecturale donne l'impression

d'un grand théâtre de socialisation. Tout le monde se voit, se côtoie, s'organise, tout en respectant les distances de sécurité. Il n'y a pas chez nous cette solitude que l'on ressent dans les barres classiques confinées », analyse l'architecte qui vit sur place.

VIVRE ENSEMBLE

Si ce type d'écoquartier est encore minoritaire dans le paysage bâti, il présente plusieurs avantages dans la gestion de la pandémie. « Beaucoup d'exemples en Suisse et en Europe prouvent que ces modèles coopératifs ont une sorte d'intelligence et de résilience en temps de crise sanitaire. Ils permettent de maintenir le vivre-ensemble autour d'équipements collectifs facilitant les réseaux de solidarité », analyse Valentin Bourdon, architecte et chercheur au Laboratoire de construction et conservation de l'EPFL, qui réalise une thèse de doctorat sur la portée collective du logement.

Selon lui, la nouvelle génération de coopératives particulièrement animée en Suisse ouvre de grandes perspectives à l'échelle de l'immeuble, du partage de certaines ressources à la mise en commun





des espaces, tels que les locaux à vélos, salles des fêtes ou de sport, buanderies, jardins et terrasses partagés ou, encore, ateliers de bricolage, salles de lecture, chambres d'ami-e-s.

Car, sans accès aux parcs publics, cafés, lieux culturels ou infrastructures sportives, les logements des 3 milliards de confinés à travers le monde doivent se suffire à eux-mêmes. «C'est la leçon dramatique de cette crise : un appartement n'a jamais été pensé pour être vécu à temps plein, poursuit le spécialiste. Un grand nombre de fonctions sont traditionnellement assurées par la ville qui l'entoure. Toutes les carences des habitations sont ainsi mises au grand jour. Et on se rend compte que la qualité de l'isolation acoustique, la vue ou un accès extérieur de type balcon sont les critères les plus essentiels dans l'expérience actuelle. Les acteurs-trices de l'immobilier devront redéfinir les priorités, en se basant sur les expériences architecturales et urbaines les mieux vécues pendant la crise. Des études sont déjà en cours, en France (Idheal) et en Suisse (EPFL) sur la manière dont les logements ont été habités pendant le confinement.»

Il relève également le rôle de la socialisation. Sans les lieux communs aux habitants-e-s d'une ville, l'implication sociale se reporte sur l'échelle du voisinage. La fenêtre ou le balcon deviennent les interfaces de l'accès à l'autre et de l'expression du collectif, que ce soit pour applaudir le personnel soignant ou prendre des nouvelles de ses voisin-e-s. Le modèle de la villa individuelle entourée de sa haie de thuyas se trouve à ce niveau bien moins fédérateur.

L'AVÈNEMENT DU TÉLÉTRAVAIL

La crise a également testé le potentiel de l'habitat pour le travail à domicile, le «coworking» entre les membres d'un foyer, mais aussi bien d'autres types d'activités habituellement faites dehors, de la gym au shopping. Le confinement impose

une simultanéité généralisée des fonctions comme la consommation par le biais de l'e-commerce, le travail, la formation, l'éducation, le bien-être physique, la culture. Cela pourrait pousser les concepteurs-trices à redéfinir les surfaces et la distribution des logements du futur.

Est-ce que les grands espaces à vivre seront par exemple toujours préférés aux pièces séparées (cuisine, salon, salle à manger, bureau)? Faut-il prévoir 10 m² de plus dans les logements du futur pour intégrer le travail à domicile? «Les promoteurs-trices et les architectes devront se pencher sur ces questions. Et pourquoi pas imaginer renouveler la tradition du bunker suisse en mettant en commun – à l'échelle d'un immeuble, ou groupe d'immeubles – non plus un abri mais une salle polyvalente à même de faire face aux situations de crise, et d'accueillir de multiples fonctions le reste du temps. Cette nécessité sécuritaire d'un nouveau genre participerait à réduire les trajets quotidiens et à augmenter la qualité de vie», suggère le chercheur.

Cela pourrait faciliter l'avènement du modèle de la ville à quinze minutes, concept phare de société durable prôné par des sociologues et des architectes français-es, que souhaite favoriser entre autres Anne Hidalgo, maire de Paris. «Il correspond au rayon autorisé du confinement en France. On en a par ailleurs découvert les bienfaits avec un temps ralenti, moins de pollution, moins de congestion, conclut l'architecte, Français d'origine. Il faudrait trouver un moyen de conserver certains aspects de cette ville de la proximité. Car dans une société qui valorise l'hypermobilité, la mise en arrêt aura été l'occasion de poser un regard plus soigné sur les choses qui nous entourent.

PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

2020
UNE ANNÉE INTENSE



CANTON DE GENÈVE

80B, ROUTE DE CHÊNE

On emménage

CHOUET

Chantier intense

PRESINGE

Le plan localisé de quartier adopté par la Commune

CASERNE DES VERNETS

Le projet ralenti par un recours

SAULES

La Codha gagne au Tribunal de première instance

ROUTE DE FERNEY

La Codha obtient l'autorisation de construire

MURCIE

Le laboratoire de la PSBL

CROISSANT

Mixité de locatif et de PSBL, réunis dans une peau en terre crue

VERSOIX / PONT-CÉARD

La Codha achète un écran de verdure

BELLE TERRE

La longue route de la planification

GROTTES

Un projet pour 2030?

GROSSELIN

La ville du futur pour... après-demain

CANTON DE VAUD

PLAINES-DU-LOUP – MÉTAMORPHOSE

Tout est signé, reste à creuser

NYON – ÉCOQUARTIER DU STAND

Le paquebot se construit

PRA ROMAN

88 nouveaux logements en bois pour un écovillage

2020, une année intense pour la Codha: le grand chantier de Nyon bat son plein, les appartements de Pra Roman ont été livrés, l'autorisation du grand projet des Vernets a été délivrée, la Codha a

réussi à acquérir un terrain à Versoix, le droit de superficie des Plaines-du-Loup (Lausanne) a été signé... Et bien d'autres projets se développent. L'activité intense de cette année 2020 reflète les grands succès des prospections et des attributions de terrains à bâtir pour la Codha, dans les années précédentes.

CANTON DE GENÈVE

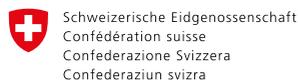
ROUTE DE CHÊNE, 80B: ON EMMÉNAGE!

Le chantier de rénovation de la maison de maître et de l'immeuble neuf, mené par le bureau **Liengme Mechat Architectes**, est enfin terminé. Il reste naturellement quelques détails à régler et des arbres à planter, mais le gros est fait! On peut enfin emménager. Depuis le mois de mars 2021, les premiers-ères habitant-e-s rentraient donc dans ces magnifiques logements. Le Covid a malheureusement repoussé la création de l'association d'habitant-e-s (ce qui devrait être fait en juin 2021), mais tout le monde est heureux de pouvoir enfin s'approprier les lieux... La fondation Ensemble et la Codha sont très contentes du résultat.

Les prochains défis qui attendent les habitant-e-s, outre la création de l'association, sont de commencer le vivre-ensemble dans une période compliquée, mais les premiers échanges commencent déjà à porter leurs fruits!

Cette réalisation, modeste de par sa taille, est une réalisation phare dans ses enjeux et dans la mixité qu'elle met en œuvre, associant ouvertement logements et activités pour personnes en situation de handicap mental et logements coopératifs participatifs.

Avec le soutien du **Bureau fédéral de l'égalité pour les personnes handicapées (BFEH)**, une participation inclusive a pu être mise en place. Les séances ont donc été teintées de Théâtre Forum avec la Compagnie du Caméléon, d'ateliers pratiques de jardinage avec Muriel Passerat, etc.



Bureau fédéral de l'égalité pour les personnes handicapées BFEH

Ce projet a aussi reçu le **1^{er} prix dans la catégorie « Partenariat », du concours des coopératives suisses** organisé lors de son jubilé des 100 ans. *« Le jury a été impressionné par le sérieux et l'engagement important du processus de participation réalisé. Le projet, qui met l'accent sur la promotion du vivre-ensemble, est extrêmement ambitieux et novateur. Il vise à marquer un changement social dans la manière dont les personnes handicapées sont traitées. »*

CHOUET: LE CHANTIER BAT SON PLEIN

C'est le temps de la concrétisation pour ce petit immeuble de 13 logements, situé dans le haut des Grottes, proche de la rue de la Servette.

Le chantier va bon train et les habitant-e-s ont pu contribuer avec le voisinage à une première

séance participative pour transformer la cour intérieure en un véritable poumon de verdure, frais, chaleureux et accueillant.

Le projet dessiné par le bureau **Sylla Widmann Architectes** prend forme, tout à fait identique au projet primé par le concours d'architecture... en 2015 déjà!

PRESINGE: LA COMMUNE ADOPTE LE PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

Pas moins de 140 logements réalisés par trois coopératives, à une échelle villageoise (rez+1 et rez+2), un immense verger dans la campagne genevoise... et des loyers abordables: c'est possible et c'est à Presinge! Mais cela demande un très long processus de planification. Après l'effervescence du concours, remporté par le bureau **APAAR**,

nous avançons dans le temps administratif du PLQ. Il a été adopté à l'unanimité par le Conseil municipal. Le Canton doit encore se prononcer. On avance.

CASERNE DES VERNETS: UN RECOURS RALENTIT LE PROJET

Un quartier durable et mixte au cœur de la ville se dessine, le Quai Vernets. L'association des futur-e-s habitant-e-s des 190 logements Codha s'est constituée sous le nom « Au fil de l'Arve » en octobre 2019. Les membres du comité sont actifs et très engagés dans la démarche participative et sociale de quartier!

Le projet, des bureaux d'architectes associés **GD (Geninasca-Delefotrie)** et **BUNQ**, se dote d'une magnifique terrasse en toiture de

plus de 300 m², proposant des potagers, une pergola, un espace pour les grillades et une vue imprenable sur Genève.

L'autorisation de construire a été délivrée pour l'entier du quartier. Un recours a été déposé contre cette autorisation de construire, recours qui est en cours d'instruction par le Tribunal pour juger de la conformité du projet au PLQ. Cela bloque momentanément le commencement des travaux de l'îlot concerné. L'équipe de maîtrise d'ouvrage et l'association d'habitant-e-s mènent le débat dans une optique optimiste et solidaire.

SAULES: LA CODHA GAGNE AU TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

Construire en ville, au bord du Rhône, au sein d'un tissu urbain existant et dense... n'est pas tout simple! La Codha, associée à La Ciguë (logements pour étudiant-e-s), a obtenu l'autorisation de construire pour ce beau projet, du bureau **Jaccaud Spicher Architectes Associés**, en juin 2020; il a été aussitôt remis en cause par cinq recours. Le retrait de deux recours a été obtenu par des discussions fructueuses. Le Tribunal administratif de première instance a rendu un jugement très favorable aux deux coopératives. Nous restons dans l'attente de l'entrée en force de ce jugement ou d'une éventuelle suite de procédure... en espérant très vivement pouvoir ouvrir prochainement ce chantier.



ROUTE DE FERNEY : LE CROCODILE FREINÉ DANS SON ÉLAN

Suite à un concours d'architecture, l'autorisation de construire a été déposée, par le bureau **LRS**, en 2020. De nombreuses séances avec les futur-e-s habitant-e-s ont été tenues à distance, mais avec beaucoup d'entrain. Les deux coopératives ont obtenu l'autorisation de construire début 2021, mais un recours émanant de l'hôtel Intercontinental vient freiner cet élan... alors que tout était prêt pour que ce chantier démarre. Les coopératives SoCoop et Codha mettent tout en œuvre pour sortir de ce blocage.

GROTTES : UN PROJET POUR 2030 ?

Ce vieux projet de la Codha et des architectes **group8** a été suspendu par le projet d'agrandissement de la gare des CCF... et le sera encore durablement. Les travaux, très importants pour la création de quais souterrains, vont occuper le terrain plusieurs années. Une lueur d'espoir au bout du tunnel: le plan de réaménagement de ce secteur maintient la possibilité de bâtir du logement à cet emplacement pour... 2030, environ. On a le temps de voir venir, quoi.

CHÊNE-BOUGERIES VILLAGE : VERS UNE MODIFICATION DE PLAN DE SITE

Le concours SIA 142 organisé en 2017 par la Codha a été remporté par le **bureau BCR**. Ce concours a démontré la difficulté à insérer un projet rationnel et harmonieux dans le plan de site en vigueur. Cette appréciation a été confirmée par la Commission des monuments, de la nature et des sites, puis par le Département du territoire. Il est nécessaire de revoir partiellement le plan de site pour réaliser le projet lauréat du concours. Sous l'impulsion de la Codha, le Département a entamé cette procédure.

MURCIE : LE LABORATOIRE DE LA PSBL

La Codha innove et sort de sa zone de confort avec ce projet pilote atypique, situé à Confignon, en zone villa (zone 5): 14 maisons mitoyennes y seront réalisées sous le régime de la PSBL (Propriété sans but lucratif). L'autorisation de construire du projet de **Localarchitecture** a été déposée en juin 2020: des constructions en bois, offrant des espaces généreux et marqués par une forte identité architecturale. Les réunions des futur-e-s habitant-e-s ont rythmé l'année, et la recherche du montage financier optimal de cette propriété par étages sur droit de superficie prend forme.

CROISSANT : MIXITÉ DE LOCATIF ET DE PSBL DANS UNE PEAU EN TERRE CRUE

Cette petite barre de 30 logements est située sur deux parcelles: l'une de la commune de Vernier, l'autre de la société Perret SA. Le bon sens appelait un développement commun de ce bâtiment. La Commune a sélectionné la Codha, en nous demandant de collaborer étroitement avec Construction Perret SA. Nous avons trouvé un accord qui permet à cette société de réaliser l'immeuble et qui permet à la Codha de désigner les acquéreurs-euses des lots PPE parmi ses membres. Un concours organisé ensemble a désigné le bureau **Liengme Mechkat Architectes**. Ce beau projet met en avant des matériaux sains et naturels en donnant la part belle à des parois en terre crue.

BELLE-TERRE : LA LONGUE ROUTE DE LA PLANIFICATION

Suite au concours d'urbanisme remporté par les bureaux **group8** et **CCHE**, les nombreux partenaires de ce projet (quatre coopératives, une fondation immobilière

de droit public, la Commune, la Caisse de Pension de l'Etat de Genève...) unissent leurs efforts pour lancer les études du plan localisé de quartier.

Les pourparlers avec les co-investisseurs-euses vont bon train et la Codha milite pour développer une véritable démarche participative et citoyenne d'envergure.

Une fois les objectifs de développement harmonisés et les conventions de développement validées, les discussions portant sur l'urbanisme débutent réellement. L'enjeu de la réduction de la mobilité individuelle motorisée est une priorité pour le développement de ce quartier.

VERSOIX: UN ÉCRIN DE VERDURE

La Codha a eu la chance et l'audace d'acquiescer un terrain à Versoix de 11'000 m². Il est idéalement situé à deux pas de la gare de Pont-Céard. C'est un véritable écrin de verdure qui possède une magnifique végétation composée de cordons boisés et de grands arbres ainsi que de deux maisons de maître, avec un potentiel de 70 à 80 logements.

Les maîtres mots de ce projet: coopérer et innover! Comment dépasser la logique très concurrentielle du concours d'architecture? Comment associer dès le début les coopérateurs-trices, les voisin-e-s, la Commune et le Canton à un projet d'urbanisme de cette taille? Sous la houlette du bureau **Urbaplan**, la Codha a lancé une «procédure collaborative» qui associe les quatre bureaux d'architectes: **Face à Face**, **ATBA**, **Liengme Mechat Architectes** et **LRS**. Des ateliers participatifs ont été organisés associant toutes les parties prenantes: voisin-e-s,

futur-e-s habitant-e-s, architectes, autorités pour les phases de:

- découverte et appréciation du site
- programme et rêves
- études de variantes: de 25 à 4, puis une 1 image directrice.

Avec de grandes ambitions écologiques et sociétales, l'image retenue respecte et magnifie la végétation, offrant un véritable espace de vie au milieu des arbres!

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

La Codha, réunie en consortium avec les coopératives **Équilibre**, **L'Habrik** et **Totem**, s'investit dès aujourd'hui dans le développement du périmètre Grosselin qui entame sa mutation pour devenir un nouveau quartier mixte. Dans la commune de Carouge et au cœur du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), ce quartier accueillera à terme 3'000 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** 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 important 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

NYON ÉCOQUARTIER DU STAND: LE CHANTIER BAT SON PLEIN!

Les trois volumes projetés par **Farra Zoumboulakis & Associés** prennent forme sur le terrain incliné pour générer diverses placettes, terrasses en toiture et des espaces verdoyants naturels en bordure du Boiron.

L'association d'habitant-e-s s'active et se projette sur l'organisation et les animations possibles des 11 locaux communs (!) à leur disposition... une salle de danse/ yoga/sport, un économat, un local pour les enfants et adolescents, un atelier bricolage et vélos, une salle de musique et une cuisine pour des ateliers de transformation-conservation et le repas de midi des enfants.

La Ville de Nyon et l'association mènent des réflexions sur l'organisation future du local de 110 m² situé sur la place principale et qui sera mis à disposition de toutes les habitant-e-s du quartier. Le mobilier urbain extérieur sera, quant à lui, en partie projeté et réalisé par les futur.e.s habitant.e.s, sous l'instruction de l'association Materium et en utilisant les matériaux récupérés du chantier.

PLAINES-DU-LOUP: TOUT EST SIGNÉ, RESTE À CREUSER

La Ville de Lausanne a signé le droit de superficie, ouvrant la phase chantier de la pièce Urbaine B. Ce projet ancre la Codha à Lausanne et participe du projet Métamorphose, un des plus grands chantiers de Suisse romande.

L'immeuble projeté, en structure bois et façades de briques, est constitué de cinq blocs distribués latéralement par des paliers-coursives extérieurs. Le groupement d'architectes **MAATK** (Meier + associés architectes et Tekhne) propose des espaces généreux, des salles communes au rez-de-chaussée et en terrasse au 5^e étage... et six locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Avis de recherche: la Codha est en quête d'activités enrichissantes pour le quartier et les habitant-e-s, en phase avec ses valeurs.

PROSPECTION ET PERSPECTIVE

En matière de prospection, la période 2020 a été contrastée pour la Codha: la première acquisition d'importance à Versoix est très encourageante et stimulante. Sur le plan des appels d'offres publics de droit de superficie communaux ou cantonaux, la coopérative a participé à quatre procédures à Genève en 2020 (Carouge, Lancy, Châtelaine et Planles-Ouates). Trois fois, la Codha est arrivée deuxième... Nous mesurons l'effet de deux phénomènes: les terrains publics ont tendance à se raréfier alors que le nombre de nouvelles coopératives souhaitant construire augmente de manière spectaculaire. La concurrence entre projets coopératifs de qualité est de plus en plus importante. On peut s'en réjouir

pour le mouvement coopératif genevois, mais cela complique un peu la tâche de la Codha: les adjudicateurs-trices des terrains apprécient aussi de sélectionner de nouveaux-elles acteurs-trices.

Ce contexte pousse la Codha à se renouveler et à intensifier sa recherche de terrains privés et, par ailleurs, à élargir son champ d'action géographique à la Suisse romande.

Last but not least, une réponse politique à cette forte demande de logements coopératifs est apportée par l'initiative populaire du **Groupelement des Coopératives d'Habitation Genevoises** qui propose de doubler le nombre de logements en coopérative à Genève dans les dix ans!

Encouragez et signez cette initiative pour développer le logement abordable et coopératif!

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



PRA ROMAN

88 NOUVEAUX LOGEMENTS EN BOIS POUR UN ÉCOVILLAGE

Depuis le mois de février 2020, les premiers-ères habitant-e-s de Pra Roman ont emménagé, par étapes, dans leur logement. Les derniers-ères sont arrivés-e-s quant à eux-elles en septembre 2021.

Cet écoquartier harmonieux de 12 immeubles, en bordure de forêt, a été réalisé par **Pont12 Architectes SA**, et construit en bois suisse. Les structures porteuses, les façades représentent 2'293 m³ de bois provenant des forêts du Jorat. De quoi abaisser notre empreinte carbone!

L'ensemble accueille aussi quelques arcades, porteuses d'un lien social bienvenu, telles que : l'épicerie AromaVrac, l'Ecolibre, le CAT (Centre d'accueil temporaire) et un cabinet de physiothérapie.

Construits sur une parcelle de plus de 22'000 m², les zones potagères et les espaces de détente sont maintenant disponibles pour laisser à l'Association d'habitant-e-s « Sur le Pra » s'approprier ces larges zones à disposition.

Une inauguration est d'ores et déjà prévue en septembre et permettra de faire découvrir, comme il se doit, ce magnifique projet vaudois!



ZOOM SUR

LES PATIOS ET LES GALERIES
DES VERGERS (GE):
ON VISITE!



Les immeubles A11 (propriété de la Codha) et A12 (copropriété de la Codha et d'une autre coopérative, Voisinage) se présentent comme des paquebots amarés à l'Esplanade des Récréations.

Et, comme les paquebots et leurs vastes salons, ces deux immeubles recèlent en leur sein des espaces communs étonnants. Aux Vergers, on les appelle Patios et Galeries, ce sont de beaux espaces à triple hauteur, constitutifs de l'ADN du projet lauréat du concours d'architecture, intitulé Des lieux et des liens. Nous vous proposons de les découvrir ici, lors d'une visite guidée virtuelle.

Le visiteur ou la visiteuse qui pénètre dans le A11, une fois franchi le hall d'entrée et la passerelle qui héberge la « guérite » du ou de la coordinateur-trice d'immeuble et un local de coworking, se retrouve bientôt dans le Patio Serre, une vraie serre aux allures de jungle tropicale apprivoisée par de grands bacs en bois clair, baignée dans la lumière de la baie vitrée à triple hauteur. Une atmosphère apaisée et légère y plane. Un petit groupe de personnes sur un banc rempli de coussins, adossé à un des bacs, pique-nique autour d'une table basse. Un enfant se balance dans un hamac. Quelqu'un joue sur un piano à queue. On croirait presque entendre le chant des oiseaux...

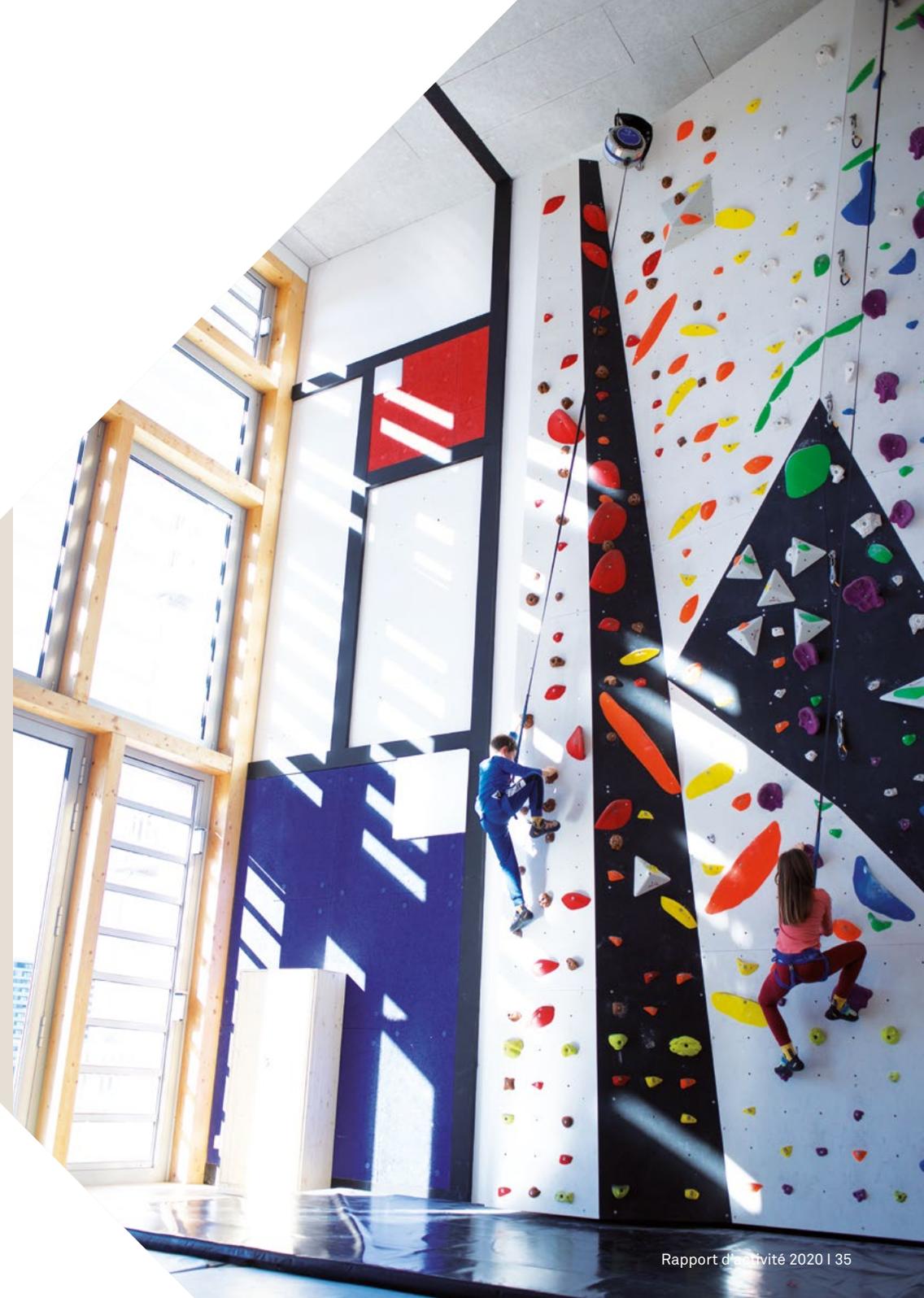
Quittons ce premier Patio enchanteur, et suivons le large couloir égayé par les couleurs vives des niches d'entrée des appartements. Nous allons bientôt découvrir les salles de jeux. À notre droite, derrière

une porte vitrée, voici la salle de jeux de société: une grande table en bois au milieu, et un mur entier de boîtes de jeux, disposées sur d'élégantes étagères-présentoirs. En face, voici le Patio Grimpe: un mur entier de... prises de grimpe, sur triple hauteur! Deux grimpeurs sont en pleine ascension, et le grand échiquier de panneaux acoustiques blancs et colorés, bordés de noir, à la Mondrian, correspond bien au dynamisme de l'activité!

Montons au 3^e étage. Ici se trouvent les Galeries, avec leurs baies vitrées qui regardent vers le ciel. L'une n'a pas encore de destination, et s'appelle donc pour l'instant Galerie Libre... l'autre est la Galerie Fitness, bien fournie en rameurs et autres engins pour transpirer, eh oui, ici, pas besoin de payer de très chers abonnements en salle de sport, on est équipé au sein de son propre habitat...

En ressortant sur l'esplanade, on se dit que ces lieux qu'on vient de visiter sont tout à fait à l'échelle de ce quartier, où les grands volumes construits sont reliés par de vastes espaces publics...

La visite de l'immeuble A12 sera tout aussi surprenante. Ici, le premier Patio est la salle des fêtes, et tout est là pour nous mettre dans une ambiance festive: le rouge profond qui tapisse les murs, les grands luminaires suspendus, les épais rideaux de scène... mais nous sommes en pleine journée, et comme dans le Patio Serre, les habitant-e-s viennent aussi dans cet espace gai et généreux simplement pour se réunir, pour déjeuner...





Au bout du couloir nous attend le Patio Bibliothèque : un meuble-mezzanine entièrement en bois occupe une bonne partie de l'espace, les rangements de livres en bas, le coin studieux en haut ; si elle n'est pour le moment pas encore en service, on peut d'ores et déjà deviner que ce lieu lumineux, calme et accueillant sera propice à la lecture, qu'elle soit concentrée ou détendue, selon les cas.

Les Galeries, ici, sont dévolues, l'une au yoga et à la danse, l'autre à la création artistique. Dans la première, des murs au bleu marin, des miroirs, un parquet amortissant qui permet d'atterrir des virevoltes sans se blesser le dos. La deuxième est encore en phase de conception ; en effet, il aura fallu arriver à la fin de la construction pour savoir si, avant d'être bouclé, le crédit de construction pouvait encore financer la réalisation d'une mezzanine, histoire d'élargir le champ des activités artistiques possibles dans cet espace.

La visite est terminée et, en sortant du deuxième immeuble, vous vous demandez très probablement comment on en est arrivé, dans ces immeubles, à des salles communes avec des aménagements aux identités si fortes et permettant des usages si spécifiques.

Les clés ont été, à la fois, une très bonne anticipation, l'engagement d'UrbaMonde, association qui a aidé la Codha et Voisinage à mener une démarche participative concluante, et des marges dans le budget, lesquelles ont rendu possible la réalisation de ces aménagements !

L'ANTICIPATION

À la Codha, fort-e-s des nombreuses expériences de participation, nous savons que c'est précieux de prévoir les usages des salles communes bien en amont de l'entrée des habitant-e-s, car la réalisation des aménagements nécessaires aux activités devient possible seulement si elle est planifiée à temps, avant ou en cours de construction.

Une démarche participative en quatre temps. L'appropriation de ces espaces a commencé par un travail de projection dans le futur : quelles envies d'usages ces espaces suscitaient-ils auprès des futur-e-s habitant-e-s ? Ils et elles ont donc d'abord imaginé des scénarios d'utilisation. Ces envies ont ensuite été cristallisées en de véritables programmes. Puis, en suivant un Fil Rouge, des arbitrages ont été faits par les futur-e-s habitant-e-s, permettant de prioriser ces programmes. Pour finir, les aménagements découlant de ces programmes ont été conçus en étroite collaboration avec les architectes.



LA DISPONIBILITÉ FINANCIÈRE

Les équipements vus lors de notre visite virtuelle ont été rendus possibles, d'abord, par la mixité de catégories de logements dans les immeubles qui a permis de dégager un budget plus important que si ce n'était que du logement social. Ensuite, par le Fil Rouge, qui a servi à définir des moins-values, permettant d'investir dans ces espaces communs. Puis, par des rentrées de soumissions à des prix plus bas que prévu qui ont contribué

également à l'amélioration des équipements. Sans ces marges dégagées dans le budget, pas de Patios et Galeries entièrement équipés !

Ce dernier point, heureux, a son revers de la médaille : l'équipement spécifique des locaux communs n'a pu être réalisé qu'à la toute fin du chantier, lorsque le budget s'est confirmé disponible, et les habitant-e-s ont dû cohabiter pendant toute leur première année dans les immeubles avec des travaux dans ces espaces.

Depuis fin 2020, ces aménagements sont enfin pour la plupart terminés, et commencent à vivre grâce aux habitant-e-s qui s'impliquent, en investissant de leur temps et de leur énergie, pour qu'ils offrent enfin tout leur potentiel et améliorent visiblement la qualité de vie de toutes et tous.



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

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 concert
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 cabinet en location
Label Minergie Éco
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2006

LE CARLTON

Rue Amat 24
1202 Genève

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

LE POMMIER

Rue Sonnex 36
1218 Grand-Saconnex

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

VIRY

Rue Villa Mary 340 74580 Viry (Fr)

Association Nos chers voisins
10 logements de 4 à 6 pièces
12 adultes et 8 enfants
1 salle commune
1 chambre d'ami-e-s
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

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
1 salle ados
1 salle de répétition
2 ateliers bricolage
3 chambres d'ami-e-s
Potager en toiture (~ 600m²)
Label Minergie P-Eco
Chauffage hydrothermique
(CAD, pompe à chaleur sur l'eau
du lac)
Construction terminée 2018
(encore en voie d'achèvement pour
les surfaces d'activité au rez)

LES VERGERS

Esplanade des Récréations 19, promenade du Voisinage 5-7, rue des Coopératives 9-11 1217 Meyrin

Association Havoca
136 logements dont
112 en HM et 24 en loyers libres
1,5 à 7 pièces, dont 3 clusters
comprenant au total 16 suites
10 arcades et ateliers
197 adultes et 134 enfants
Locaux mutualisés avec Voisinage :
1 salle commune
1 salle associative
4 patios avec 3 salles indépendantes
4 galeries
Atelier travaux manuels
Salle pour tout-petits
2 saunas
6 terrasses
Potager
8 chambres d'ami-e-s
Label Minergie A-P-ECO
Regroupement de
consommateurs – SIG
Construction terminée en 2019

PRA ROMAN

Rte du Jorat 196 A à P 1000 Lausanne 26

Association Sur le Pra
12 immeubles comprenant
87 logements en loyer libre
2 à 6 pièces vaudois
1 cluster comprenant 3 suites
4 arcades
124 adultes et 75 enfants
2 salles communes
Potager 1'800 m²
Terrain de pétanque/barbecue
Place de jeux
2 chambres d'ami-e-s
Label Minergie P + Eco
Chauffage à pellets et toitures
solaires
Regroupements de
Consommation Propre
Construction terminée en 2020

ENSEMBLE

Rte de Chêne 80B Ch. Des Sureaux 8 1224 Chêne-Bougeries

Construction conjointe
avec Fondation Ensemble –
Association à créer
1 immeuble et 1 maison comprenant
16 logements en HM
3 à 6 pièces
(+ 2 logements et ateliers protégés)
26 adultes et 11 enfants
1 salle commune et 1 potager
Immeuble THPE
Maison de maître HPE
Construction terminée en 2021

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

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE 2020

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.

Toutefois, ces contacts ont été établis principalement par téléphone et internet en 2020, en raison du coronavirus.

Parallèlement, et dans le cadre d'une réflexion plus globale sur le renforcement des liens de solidarité dans le contexte de crise sanitaire, la Codha a soutenu les initiatives suivantes :

- Réseau de l'économie sociale et solidaire (Manifeste d'APRÈS et podcast sur l'économie sociale et solidaire)
- Soutien à la Caravane de solidarité

AUTRES INFORMATIONS LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DE LA CODHA

- La Codha est actionnaire de la BAS avec cinq actions à 1'450 francs.
- Elle est également coopératrice de deux épiceries participatives : le Nid à la Jonction et La Fève aux Vergers (Meyrin, GE).
- 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 genevoise.

COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA

Le comité de la Codha est composé de coopératrices et coopérateurs logés et non logés ainsi que des membres de l'équipe de direction.

COMITÉ

Patrick Beetschen, Sandra Bize, Inès Légeret Coulibaly, Yann-Éric Dizerens, Simon Gaberell, Marie Lemaître, Marius Moutet, François Rossier, Marcel Ruegg, Sibylle Sauvin Jean, Katharina Schindler Bagnoud

ÉQUIPE DE DIRECTION

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

BUREAU DE LA CODHA

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Anne Labarthe, Natali Caceda, Oona Connolly, Sandra Duran, Xiomara Herrera, Olivier Lauck, Rosa Leon

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser, Éric Rossiaud, Pascal Bodin, Maria Gil, Rosi Gil Lopez, Stéphanie Guibentif, Joël RoCHAT, Cyril Royez, Isabel Stella, Rosanna Ulmi, Céline Zoeteweij

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci, Cathy Giacomini, Mathieu Jusselin, Phelan Leverington, Christelle Lisson

ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire BfB - Bourquin frères et Béran SA

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

RÉSUMÉ AU 31.12.2020

Coopérateurs-trices

Nombre de membres individuels	4'866
Ce qui représente en nombre de ménages	3'506

Logements

Logements existants	604
Nombre d'immeubles	17
Logements en projet	748
Nombre de projets	13

Total du bilan	CHF	318'942'730
Total de l'état locatif	CHF	11'735'860

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

Ressources humaines, collaborateurs-trices internes	24
Correspondant, en postes de travail à plein-temps	18,35

RÉPARTITION DES LOGEMENTS

	Nombre de logements	Nombre de coopérateurs	Logements subventionnés	Logements loyers libres
Plantamour	12	26	12	
Jean-Jaquet	17	26	17	
Ouches	27	46	27	
Millénaire	10	16	10	
Goulet	8	11	8	
Maraîchers	18	21	18	
Amat	52	54	52	
Sonnex	36	60	36	
Viry	10	12		10
Bochardon	13	22		13
Rigaud	49	75	25	24
23-Août	115	171	60	55
Rue de la Fontaine	1	2		1
Vergers	140	188	116	24
Coulouvrenière	6	9		6
Versoix	2	10		2
Pra Roman	88	145		88
total	604	894	381	223

LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS

En **2020**, l'investissement dans les nombreux projets en cours de développement se poursuit, et l'actif atteint 318 millions après une augmentation de **36 millions** CHF.

Ces investissements sont rendus possibles notamment par les **crédits de construction** obtenus pour les projets de **Chouet, Nyon et Pra Roman** par la Banque Migros, ainsi que le projet **Ensemble** de la banque Raiffeisen. L'immeuble de Pra Roman a vu l'entrée des premiers-ères habitant-e-s au printemps 2020, tandis que les trois autres immeubles se termineront dans le courant de 2021.

L'immeuble de Pra Roman accroît de 88 logements le parc de logements de la Codha, qui franchit ainsi la barre des 600 logements!

Pour le préfinancement des projets, la Codha s'appuie toujours sur le **Dépôt participatif et coopératif** des coopérateurs-trices, qui totalise **3.9 millions**, dont 1.9 million en parts sociales (129 membres y participent, soit 13 membres de plus que l'année précédente).

Parallèlement au développement des projets, le **capital social augmente de 3.5 millions** de CHF pour atteindre près de 20 millions de CHF – soit une augmentation de 20% en un an.

Les fonds propres totaux de la coopérative atteignent quant à eux 7.3% du bilan.

Pour gérer l'évolution de ses projets et son activité, la Codha a pu compter sur un temps de travail de **18.35 postes équivalents temps plein** (ETP) à la fin 2020, correspondant à une augmentation de 0.7 ETP par rapport à l'année précédente (la Codha compte 24 collaborateurs-trices en tout, le taux d'activité moyen est de 76%).

Au compte d'exploitation, l'**état locatif** atteint **11.7 millions** de CHF, soit une augmentation de 4 millions de CHF depuis la mise en location des logements des nouveaux immeubles des Vergers à Meyrin en 2019, puis de Pra Roman en 2020. Durant les périodes de confinement, la Codha a enregistré un manque à gagner de 48'000.- CHF sur les surfaces d'activités. Ces pertes ont été compensées par un report d'amortissement des prêts hypothécaires.

La Codha alimente régulièrement une provision pour travaux, à raison de 0.4% de la valeur d'assurance de chaque immeuble. Cette année, c'est un montant de **873'000.-** CHF qui peut être mis en réserve pour l'entretien futur des logements.

D'autre part, trois projets de la Codha sont freinés actuellement par des recours. Par

prudence, et pour prévenir un risque de perte en cas de ralentissement du projet, un montant de **480'000.-** CHF est mis dans la réserve pour risques sur projets.

En tenant compte de cela, l'année 2020 produit un **résultat positif de 128'714.-** CHF.

En dernier lieu, le revenu lié aux cotisations annuelles a augmenté en 2020, puisque la Codha compte **4'866** membres à fin 2020, soit un accroissement de plus de 700 membres en un an.

Le chiffre d'affaires total 2020 s'élève à **13 millions** de CHF, ce qui représente une augmentation de 30% par rapport à l'année précédente. La Codha se réjouit, d'autre part, d'avoir investi en 2020 plus de **24 millions** de CHF dans l'économie locale en développant ses projets!

On peut constater que la forte croissance de la Codha en 2020 va se poursuivre encore ces prochaines années, à travers la réalisation de plus de **13 projets en cours** représentant près de **750 logements**! Cela permettra à la Codha de **doubler** son parc de logements durant ces prochaines années. Quoi qu'il en soit, une fois ces logements réalisés, près de 2000 ménages resteront à loger...

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

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

Genève, le 3 juin 2021
52/an/4

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 profits et pertes, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation du capital et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

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 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

BfB

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

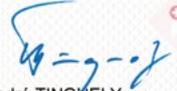
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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, les dernières procédures étant en cours de finalisation durant l'année 2021.

Selon notre appréciation, il existe au 31 décembre 2020, 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 TINGUJELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


Jessica SAUTIER
Experte-réviseur agréée

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan
 - compte de profits et pertes
 - tableau de flux de trésorerie
 - tableau de variation des fonds propres
 - annexe aux comptes annuels
 - Tableaux des immeubles en exploitation
- Proposition d'emploi du bénéfice au bilan

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2020 & 2019

	2020 CHF	2019 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités	3'945'979	5'102'835
Comptes courants construction projets	22'524'908	9'351'945
Comptes courants constructions partenaires	10'987	10'987
Loyers à recevoir	118'071	59'486
Parts sociales & dépôts à recevoir	269'825	460'853
Débiteurs divers	38'805	36'352
Actifs transitoires	746'350	287'293
	27'654'925	15'309'751
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immeubles en exploitation	236'532'984	190'864'502
./. Fonds amortissement	-9'540'383	-7'180'560
Projets constructions	62'194'574	80'601'226
./. Provision pour risque sur projet	-598'000	-118'000
Installations photovoltaïques	143'570	163'010
Installations, mobilier et matériel informatique.	26'524	39'129
Installations & agencement bureau Codha	528'420	716'025
Codhality	67'840	112'224
Plateforme numérique participative	14'302	
Frais sur prêts CCL	85'123	97'424
Avance sur droit superficie	1'753'195	1'753'195
Parts sociales et actions & prêts	73'524	78'223
Dépôt de garantie loyer	6'132	6'132
	291'287'805	267'132'530
TOTAL DE L'ACTIF	318'942'730	282'442'281

	2020 CHF	2019 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME		
Créanciers projets & divers	1'719'374	1'413'217
Créanciers chantiers	4'300'087	16'995'947
Loyers reçus d'avance	607'909	403'585
Passifs transitoires	1'232'627	772'336
	7'859'997	19'585'085
FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME		
Crédits de construction	4'950'295	9'043'243
Prêts projets	58'244'747	68'910'000
Prêts hypothécaires	221'376'839	160'968'367
Dépôts habitants & non-habitants	178'420	2'163'309
Dépôts participatifs	2'024'109	1'657'046
Provisions pour grands travaux	1'942'222	1'441'337
Provisions pour hausse des taux	1'781'500	1'737'054
Provision pour litiges	35'460	35'460
	290'533'592	245'955'816
FONDS PROPRES		
Capital social	19'669'350	16'150'303
Réserve légale	40'000	34'000
Excédents reportés	711'077	627'179
Excédents des produits de l'exercice	128'714	89'898
	20'549'141	16'901'380
TOTAL DU PASSIF	318'942'730	282'442'281

COMPTE D'EXPLOITATION

AU 31 DÉCEMBRE 2020 & 2019

	2020 CHF	2019 CHF
PRODUITS		
Loyers	11'735'860	7'838'692
Recettes maîtrise d'ouvrage	572'869	763'066
Produits photovoltaïque	177'379	93'054
Produits Codhality	27'860	14'700
Cotisations	541'842	469'957
Produits divers	49'301	75'125
Produits sur années antérieures	68'971	69'741
	13'174'082	9'324'335

	2020 CHF	2019 CHF
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	2'282'575	1'966'271
Rentes de superficie	1'215'096	903'398
Assurances immeubles	230'473	156'279
Frais d'entretien immeubles	1'394'490	835'249
Participation Fondation qualité de vie dans les quartiers	405'174	
Gestion et entretien par les associations	328'422	295'498
Impôts immobilier	24'075	24'820
Amortissements immeubles	2'387'859	1'498'003
Provisions grands travaux	873'305	121'322
Provisions hausse de taux	44'446	44'446
Provision pour projets	480'000	
Charges photovoltaïque	20'605	26'385
Charges Codhality	37'147	19'925
Rémunérations	2'333'532	2'201'806
Frais généraux	701'784	968'954
Frais financiers	38'933	30'378
Intérêts créditeurs et gains de change	-628	-147'087
Impôts de l'exercice	248'080	288'790
	13'045'368	9'234'437
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	128'714	89'898

