



CODHA
RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2021



SOMMAIRE

Urgence climatique : coopérons ! | 4

La Codha en quelques graphiques | 6

La Codha en 2021 :
développement interne de la Codha | 10

Projets et développement en 2021 | 16

Zoom sur Les Sureaux :
«Vivre autrement, habiter différemment» | 24

Autres activités et promotion de l'habitat coopératif | 30

On tisse avec l'espace, tiers-lieu d'APRÈS | 32

Composition du comité et du bureau de la Codha | 34

La Codha en quelques chiffres | 35

Les chiffres en quelques mots | 36

Rapport de la fiduciaire | 38

Bilan | 42

Compte d'exploitation | 44

URGENCE CLIMATIQUE : COOPÉRONS !

Nous nous demandons tous.tes comment agir pour faire en sorte que notre planète soit toujours vivable pour nos enfants et leurs enfants, *ad libitum*...

Le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) nous dit qu'il faut changer nos comportements.

Comment faire et par où commencer ?

Faudra-t-il réduire nos libertés ou plutôt réinterpréter ce à quoi la liberté a été associée durant les décennies précédentes ?

Nous choisissons obstinément ce dernier choix, à savoir que l'on nous a fait croire que la liberté était sans limites, que le renard était libre dans le poulailler libre, que nous n'avions aucun compte à rendre sur la surconsommation, sur le sur-profit, sur la sur-hypocrisie.

Nous sommes désormais au pied du mur et ce mur, nous devons le construire avec les connaissances de notre siècle, avec les savoir-faire récents qui savent utiliser des ressources renouvelables pour créer nos quartiers de demain.

En tant que citoyen.ne.s, nous pouvons adhérer à ces constats, vouloir que cette transition sociétale advienne, chercher à promouvoir les meilleures pratiques, mais nous sommes quelque peu démuni.e.s pour agir dans notre quotidien.

APRÈS, le réseau de l'économie sociale et solidaire (dont la Codha est membre fondateur), représente aujourd'hui près de 500 entreprises à Genève, qui visent une économie sans but lucratif ou qui ne cherchent en tout cas pas la maximisation du profit.

APRÈS vient de lancer une action pour que chacun.e d'entre nous puisse choisir son type de consommation et que, ainsi, nous puissions être acteur.trice.s de la transition environnementale et sociétale que nous désirons.

C'est l'ABO Climat !

Qu'est-ce que l'ABO Climat ?

L'ABO climat, c'est aller chercher chaque citoyen.ne au pied de son immeuble pour lui proposer de passer, dans un certain nombre de domaines, de la propriété à l'usage. Et ce, dans une perspective de diminuer les coûts de chacun.e et dans le même temps de « décarboner » notre société.

Ce n'est pas encore clair, cet « Abonnement Climat » ! On va préciser.

Nous allons considérer le quartier comme une entreprise. Une société coopérative dont chaque habitant.e pourra être membre, s'il.elle le désire, et dont il.elle recevra des prestations et services. Ces prestations et services seront conclus avec chacun.e, à la carte, en fonction de ses besoins.

Quelles prestations ?

Une alimentation saine et locale dans ton quartier.

Une bibliothèque d'objets dans ton quartier.

Un service d'autopartage et de vélopartage dans ton quartier.

Une « conciergerie » générale dans ton quartier pour aider à la cohésion du quartier.

Et plein d'autres choses pour rendre la vie généreuse.

Vous y croyez ?

Nous, on y croit et on fera en sorte que cela puisse exister !

Pour la Codha

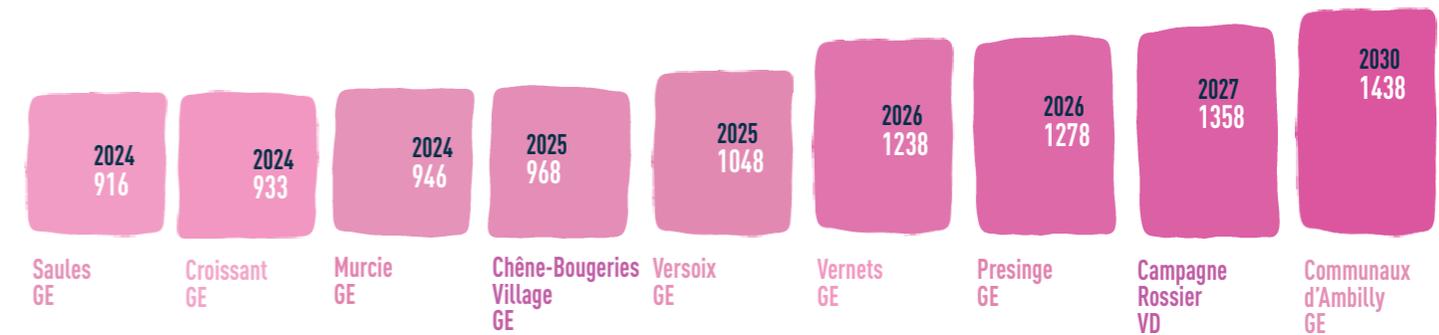
Eric Rossiaud
Président

Agir et s'inscrire à l'ABO Climat :
www.apres-ge.ch/abo



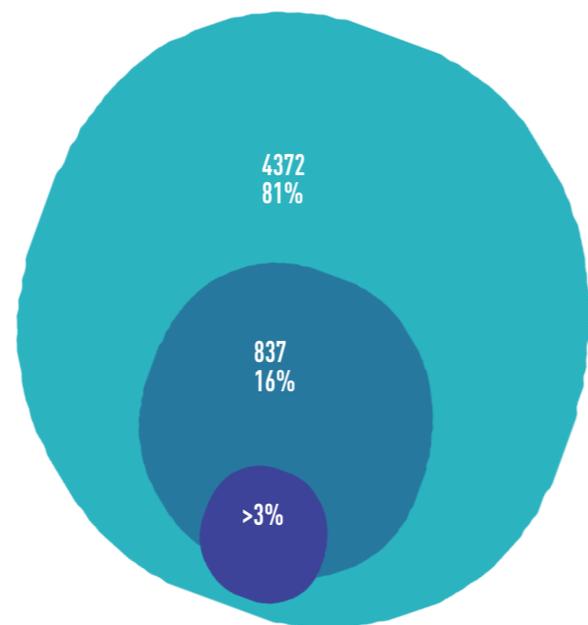
LA CODHA

EN QUELQUES GRAPHIQUES



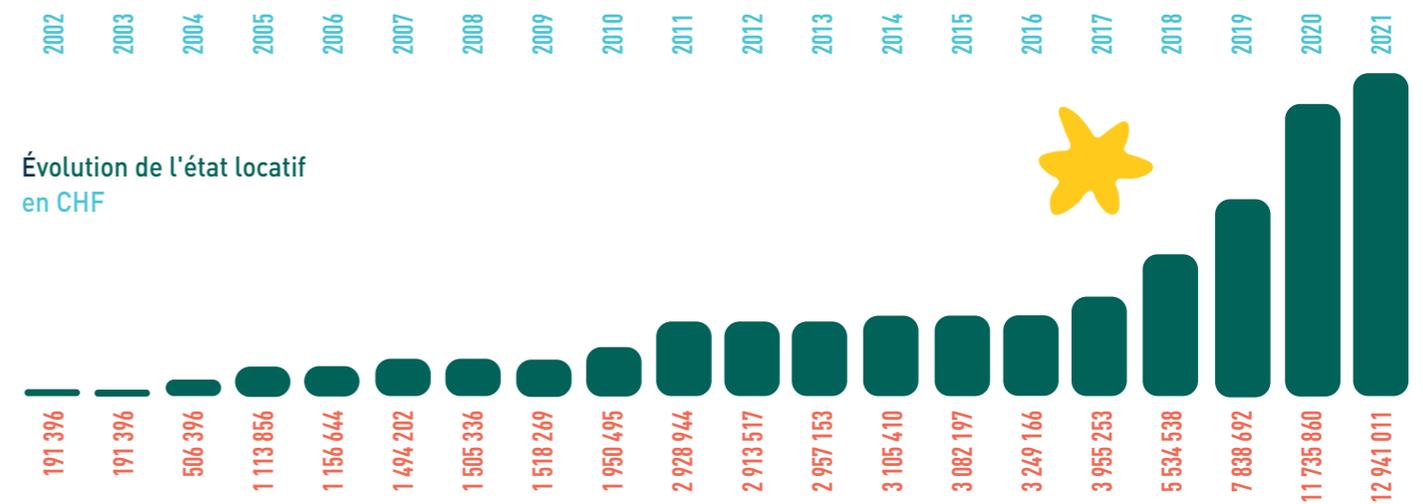
Évolution du nombre de logements à disposition des coopérateur.trice.s au 31.12.2021

630 logements réalisés | 808 logements en projet



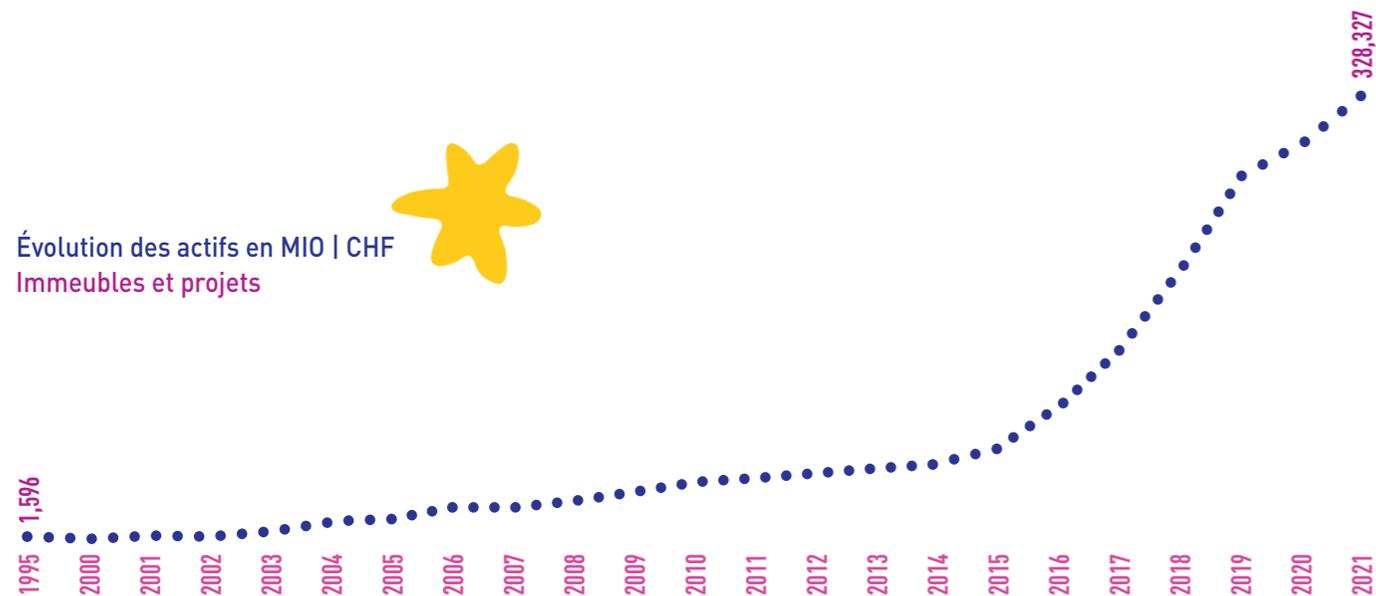
Répartition des membres de la Codha par lieu de résidence au 31.12.2021

Genève 4372
Vaud 837
Autres 166
Total membres 5375

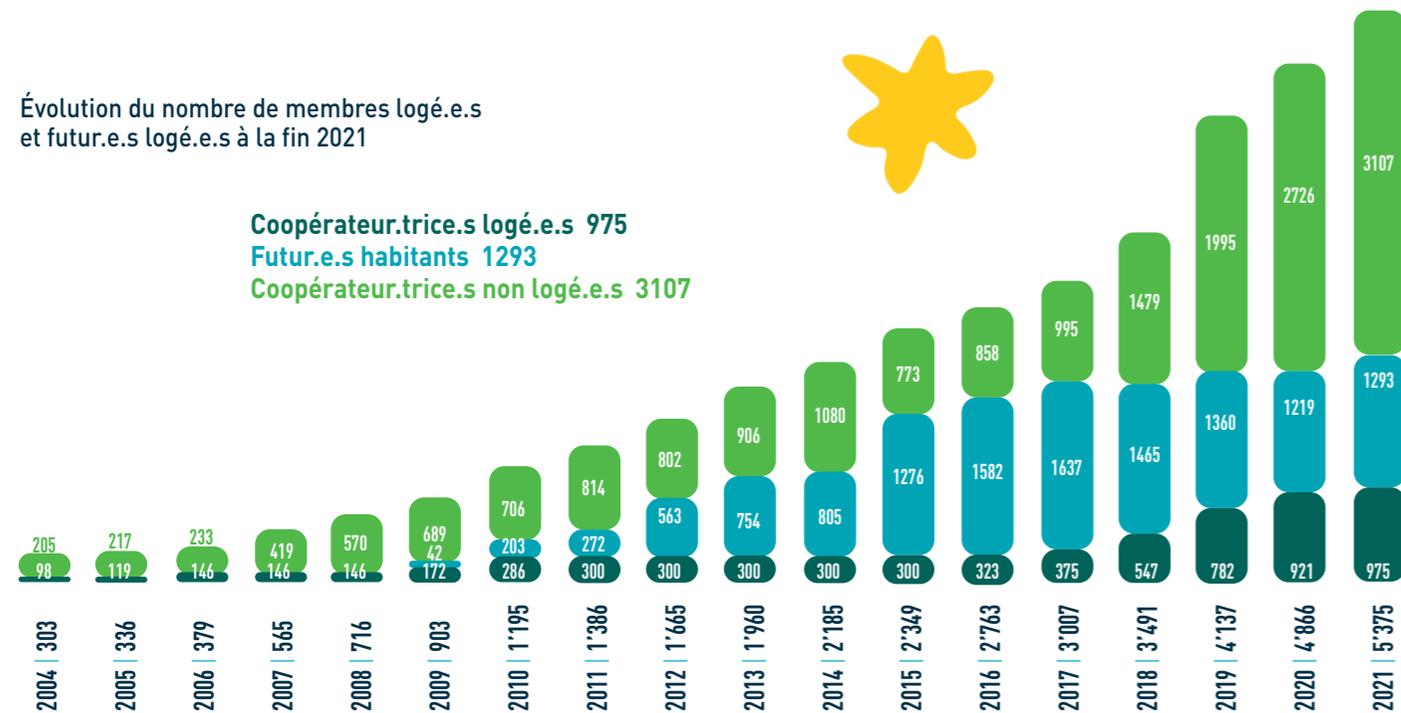


Évolution de l'état locatif en CHF

Évolution des actifs en MIO | CHF
Immeubles et projets



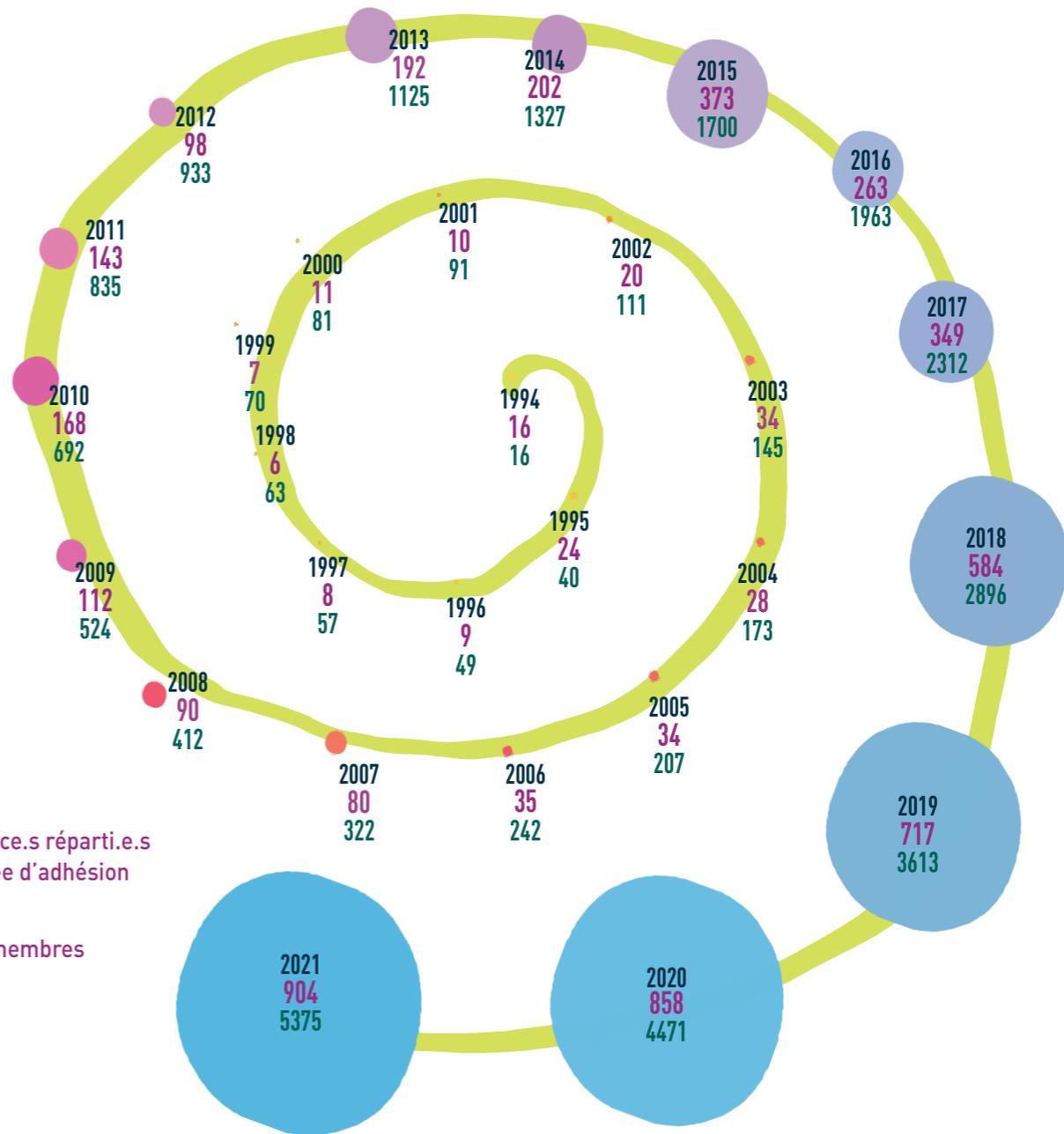
Évolution du nombre de membres logé.e.s
et futur.e.s logé.e.s à la fin 2021



Coopérateur.trice.s réparti.e.s
selon leur année d'adhésion

au 31.12.2021
904 nouveaux membres

Total cumulé
5375 membres



LA CODHA EN 2021 :

DEVELOPPEMENT INTERNE DE LA CODHA

Équipe :
on déconfin... et on s'étoffe

La Codha se dote
d'une Charte des valeurs

Une politique RH
progressiste et égalitaire

Commission projets
et transition écologique :
ça carbure

Un suivi énergétique
des immeubles et des COE

Initiative pour plus de logements
en coopérative à Genève :
ça passe !

Concours/exposition Label Co :
la Codha multi-primée



Équipe : on déconfin... et on s'étoffe

Comme tout le monde, c'est avec un grand soulagement que la Codha a pu reprendre progressivement ses activités en présentiel. Quand on fait du participatif... ça compte ! Même si les visioconférences ou les séances mixtes (présentiel-visio) ont démontré qu'il faudrait dorénavant intégrer ces nouvelles façons de travailler.

L'équipe a montré beaucoup de résilience et a su s'adapter aux multiples contraintes liées à la pandémie : le Comité souhaite par ces lignes remercier vivement tous.les collaborateurs.trice.s pour la souplesse et l'engagement dont ils.elles ont fait preuve durant cette période difficile.

Cette période a été aussi l'occasion pour certain.e.s d'entre nous de repenser leurs projections d'avenir. C'est ainsi que notre facilitatrice RH Sandra Duran a décidé de se consacrer pleinement à ses activités de coach indépendante. Pascal Bodin, qui officiait à la maîtrise d'ouvrage, nous quitte également pour répondre à un joli défi et devenir le nouveau chef de service de l'environnement de la Ville de Nyon. Nous les remercions pour leur engagement au sein de la coopérative et leur souhaitons plein succès dans leur nouvelle orientation.

Pour pallier ce dernier départ, la maîtrise d'ouvrage a eu le plaisir de recruter Marjorie Septier, en qualité de RMO (représentante de maîtrise d'ouvrage). L'équipe de gestion d'immeubles se renforce quant à elle avec l'arrivée de Laure Berthod, qui est dotée d'une très solide expérience dans une régie de la place.

La comptabilité se renforce également avec Xiomara Herrera qui quitte le poste de réceptionniste pour évoluer vers une fonction d'aide comptable. Nous lui souhaitons d'ores et déjà le plein succès pour ses examens !

Et *last but not least*, l'équipe de coordination d'immeuble de Nyon est au complet avec l'arrivée de : Lucille Kern et Joaquim Pinto qui nous ont rejoint.e.s en novembre 2021, juste avant l'emménagement des premier.ère.s habitant.e.s. Welcome !



La Codha se dote d'une Charte des valeurs

Depuis 1994, la Codha réalise des projets d'habitat associatif répondant à des idéaux, notamment écologiques et participatifs, qui sont présentés dans la page « Valeurs et principes » du site internet de la Codha.

Ces principes généraux ont été reformulés et réunis dans un nouveau document, nommé Charte des valeurs, établi par le Comité de la Codha. Cette Charte, très générale, est accompagnée d'un document présentant les Principes fondateurs de la Codha, lequel détaille les mises en œuvre concrètes des valeurs dans les actions de la Codha. Les deux documents ont été soumis à la consultation des membres de la Codha au printemps 2021, puis adoptés formellement lors de l'assemblée générale ordinaire de juin 2021.

La Charte des valeurs et son annexe sont désormais validées par chaque nouveau membre lors de son adhésion à la Codha.

Ici la Charte





Une politique RH progressiste et égalitaire

Issue des mouvements associatifs et sensibilisée aux questions sociétales, la Codha a depuis ses débuts appliqué une politique d'entreprise progressiste ayant pour ambition de se démarquer des pratiques des entreprises traditionnelles. La Codha a d'ailleurs été membre fondateur du Réseau de l'économie sociale et solidaire (APRÈS-GE), très attentif aux bonnes pratiques en matière d'égalité et de conditions sociales dans ses entreprises-membres. Le comité compte plusieurs personnes ayant une large expérience de ressources humaines, appui précieux pour l'équipe de direction dans l'application d'une politique entrepreneuriale non discriminante, selon la Charte des valeurs de la Codha.

Voici quelques éléments qui peuvent être relevés :

- ◆ La Codha applique une politique de recrutement équitable, en évitant toute discrimination
- ◆ Les candidatures féminines sont encouragées pour les postes à responsabilité, des sollicitations à l'interne sont effectuées pour évoluer dans un poste à plus grande responsabilité. À compétences égales, les candidatures féminines sont prioritaires dans les domaines où elles sont moins représentées

- ◆ Les rémunérations ne sont pas liées au genre, la Codha se réfère au calculateur de salaires de l'État, sans mention de genre
- ◆ Tous les postes de la Codha sont à temps partiel, c'est la norme à la Codha
- ◆ Une souplesse des horaires est possible, et le télé-travail peut être appliqué (max. deux jours par semaine) selon le type de poste et le taux d'activité
- ◆ La Codha a désigné une personne de confiance externe, selon la Directive sur la prévention des risques psychosociaux, document adopté par les coopérateur.trice.s en 2020
- ◆ Une commission interne des coopérateur.trice.s a été créée pour relayer leurs propositions, notamment dans les modifications du règlement du personnel.

...et, pour terminer, la Grève des femmes est encouragée depuis 2019 : un congé est accordé aux collègues qui manifestent le 14 juin pour défendre des principes chers à la Codha.

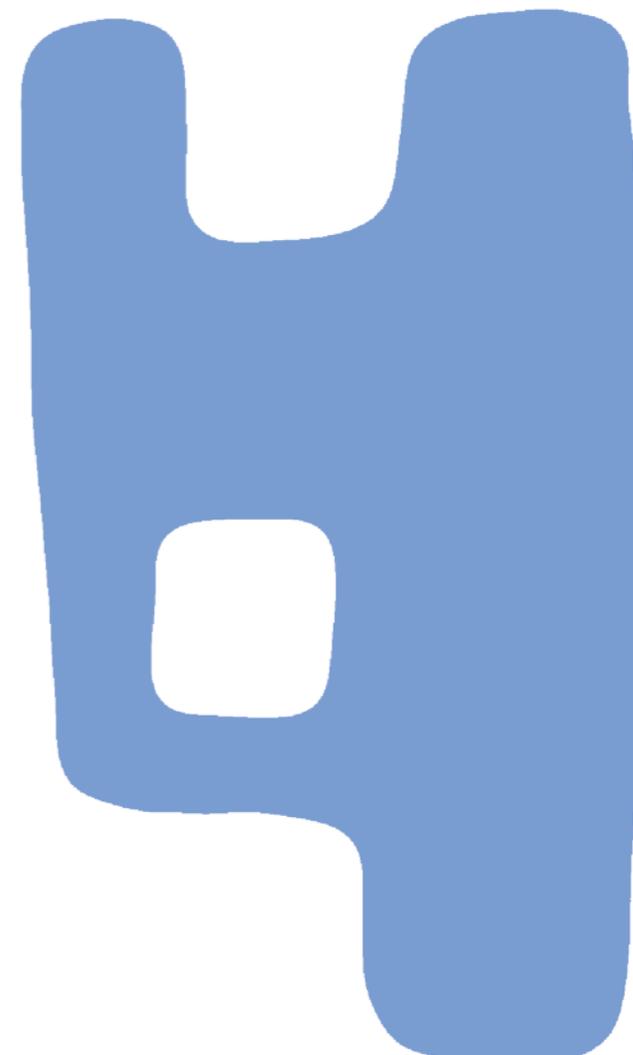


Commissions Projets et Transition écologique : ça carbure

La Commission Projets a pour but de créer une émulation, notamment culturelle, sportive ou solidaire, au sein de la Coopérative en choisissant des projets qui ont pour objectif de créer du lien, de favoriser la convivialité, les échanges et le mieux-vivre ensemble.

Les débuts de la Commission ont été très prometteurs, puisque, en 2021, la Commission Projets a soutenu une douzaine de projets pour un montant total de CHF 22'000.-. Des projets aussi divers que variés notamment sur la question du vivre-ensemble, de la transition écologique, de la promotion d'une agriculture paysanne de proximité ou, encore, le soutien au Fonds pour l'habitat solidaire d'urbaMonde. Autant de projets qui permettent de soutenir l'habitat coopératif, de créer du lien social, des rencontres, des synergies et d'alimenter le « plus que du logement ».

La Commission de la Transition écologique (ex-Énergie), toujours aussi dynamique, continue son travail de fond et a accompagné : la mise en place du suivi énergétique des bâtiments de la Codha, ou encore la très instructive conférence autour de « l'énergie grise dans le bâtiment » notamment. La nouvelle appellation « contrôlée » de la commission a pour but d'élargir les sujets et les thématiques traitées, qui étaient jusqu'alors plutôt centrées sur les aspects techniques de l'énergie, et de profiter de l'occasion pour refaire un appel auprès des membres. Merci à toutes et tous les commissionnaires pour leur bel engagement au service de cette noble et indispensable cause. Longue vie à la Commission TE !





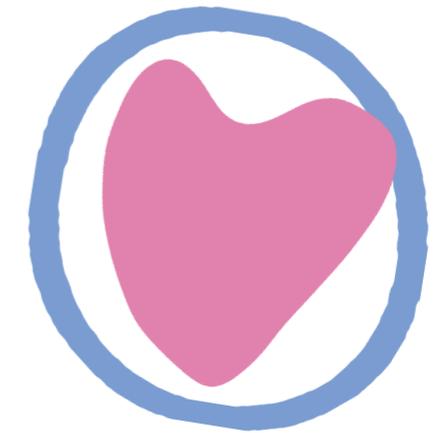
Un suivi énergétique des immeubles et des COE

En 2021, la Codha a lancé un appel d'offres et auditionné plusieurs prestataires de services afin de mettre en place différentes formes de suivi énergétique.

Pour nos « petits » immeubles (dont la consommation de chaleur est inférieure à 275 MWh/an), un suivi avec Energo (association spécialisée dans le suivi, le conseil et l'optimisation énergétique) a été instauré. Ce suivi s'appuie sur des relevés de compteurs faits par les responsables techniques (ou des volontaires, que nous remercions ici) de chaque association. Immeubles concernés : Bocharдон-Chailly à Lausanne, Coulouvrenière, Écojonction, Ensemble, le Carlton, le Goulet, les Maraîchers, les Voirets-Mill'o et Rigaud à Genève.

Pour nos plus « grands » immeubles dont la consommation de chaleur est supérieure à 275 MWh/an, des Contrats d'optimisation énergétique (COE) ont été signés avec SIG-éco21. Dans cette formule, ce sont les chauffagistes (déjà mandatés pour l'entretien) qui s'engagent et se rémunèrent sur la base des économies réalisées, ce qui devrait également avoir une influence pour les habitant.e.s qui devraient voir leurs charges baisser. Immeubles concernés à Genève : Plantamour, Jean-Jaquet, les Ouches, le Pommier, Rigaud, Écojonction et les Vergers.

Pour nos immeubles récents vaudois, un suivi et une optimisation ad hoc (post chantier) sur trois ans seront réalisés par le bureau Weinmann-Energies SA qui a conçu et dimensionné les installations. Immeubles concernés : Pra Roman (Lausanne) et Écoquartier du Stand (Nyon).



Initiative « Pour plus de logements en coopérative à Genève » : ça passe !

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) a lancé en 2021 cette initiative visant à développer à terme le parc de logements en coopérative du canton.

La Codha a promu activement cette initiative, et récolté un bon nombre de signatures auprès de ses membres. L'initiative a pu être déposée en juillet 2021 avec plus de 8'200 signatures contre les 5'400 requises, et sera donc soumise au vote lors d'une prochaine votation cantonale. Un grand merci à toutes et tous pour votre soutien au projet coopératif !

Concours/exposition Label Co : la Codha multi-primée

Toujours le groupement : le GCHG a organisé pour ses 20 ans un concours pour mettre en valeur les réalisations et projets des 60 coopératives membres. L'exposition des projets a montré les meilleures réalisations de coopératives d'habitation genevoises et s'est déroulée de novembre 2021 à février 2022 dans les passages de l'immeuble Écojonction, à Genève. La Codha y a reçu plusieurs distinctions !

PROJETS ET DÉVELOPPEMENT EN 2021



CANTON DE GENÈVE

Chouet : la vie aux Grottes

Route de Ferney : ça creuse...
gare au «Crocodile» !

Versoix : habiter les arbres

Sentier des Saules :
vers un redémarrage plus vert !

Caserne des Vernets :
construire «ensemble»...

Presinge : poursuite du processus

Murcie : un beau projet au TAPI

Croissant : un autre beau projet... bloqué

Chêne-Bougeries Village :
un plan de site adapté

Belle-Terre : création d'un nouveau quartier

Grosselin : un projet à moyen terme

CANTON DE VAUD

Écoquartier Stand : arrivée des habitant.e.s !

Plaines-du-Loup : attention ! chantier en cours

Les projets de la coopérative avancent à bon train. Deux recours ont pu être levés : celui de la caserne des Vernets et celui du projet «route de Ferney». En revanche, Murcie, Croissant et les Saules subissent à leur tour les oppositions des voisin.e.s. La réalité des recours rattrape la Codha, qui compose désormais ses plannings avec cette nouvelle donne. L'autre élément relatif au développement est celui de l'accès au foncier : les terrains à bâtir sont plus rares, particulièrement les terrains publics. La Codha reste très attentive aux appels d'offres publics mais doit développer une nouvelle stratégie : acquérir du foncier sur le marché privé. Ces démarches sont passionnantes mais aussi longues et compliquées. Une certaine ténacité est de mise. Toutefois, nous sentons que les propositions de la Codha trouvent souvent un écho favorable auprès de propriétaires, sensibles à la qualité proposée, aux constructions respectueuses de l'environnement et aux démarches participatives. D'ailleurs, pourquoi ne pas mener des démarches de prospection participative pour développer de nouveaux projets : coopératrices, coopérateurs, votre Codha cherche des terrains où réaliser de beaux projets ! Mobilisez vos familles, vos ami.e.s : ouvrez les yeux et n'hésitez pas à venir à nous avec de belles perles à mettre en valeur.

Enfin, la Codha se positionne de plus en plus comme un acteur romand : le projet de la Tour-de-Peilz (dont nous aurons l'occasion de reparler) a attiré beaucoup de candidat.e.s. Notre coopérative a été consultée par des partenaires éventuels à Yverdon ou à Vouvry par exemple, et un appel d'offres est en cours à Fribourg, pour un projet proche de la gare.

Bref, une activité intense et riche, qui laisse présager de beaux développements, sans négliger d'approfondir les spécificités de l'habitat coopératif, écologique et mutualiste qui nous anime.



CANTON DE GENÈVE

Chouet : la vie aux Grottes

Le bureau d'architectes Sylla Widmann a imaginé cet immeuble pour qu'il se fonde dans son contexte en se réappropriant les codes architecturaux environnants, conférant au bâtiment un aspect délicat.

L'intégration du bâtiment a été suivie par celle des habitant.e.s dans le voisinage. Une coopération de tous.tes a été proposée pour la plantation d'arbres compensatoires notamment avec l'appui de l'École des Grottes. Des élèves de 4 à 10 ans ont mis à profit leur énergie pour cette cause avec comme message de fond : la nécessité de planter des arbres en milieu urbain. L'association s'est également investie sur l'espace vert cogéré avec la Ville pour mettre en valeur ce lieu en participant au concours « Nature en ville » pour en améliorer la biodiversité et son potentiel de fraîcheur en été.

Les habitant.e.s de Chouet se sont réuni.e.s au début de l'année pour constituer leur Association « Chouet 6 » et énoncer les derniers désirs du fil rouge, qui constitue les choix collectifs durant le processus participatif, notamment sur les lieux collectifs et la magnifique terrasse en attique avec vue sur le lac.

Deux arcades commerciales ont pris possession de locaux aux rez-de-chaussée. Mère et Terre pour les plus petits et Ranute à destination des femmes. Leur credo, la vente de produits éthiques avec un impact environnemental minime.

Route de Ferney : ça creuse... gare au « Crocodile » !

L'année 2021 a été consacrée à la gestion du recours déposé par l'Hôtel Intercontinental à l'encontre de notre projet. Sous l'impulsion des coopératives Socoop et Codha, un accord transactionnel acceptable est désormais formalisé. Les bâtiments du site ont été libérés de leurs occupant.e.s, en vue de leur prochaine démolition. Place au démarrage du chantier... et à la naissance du « Crocodile », projet développé par le bureau LRS (GE).

Versoix : habiter les arbres

La Codha a eu la chance d'acquérir un terrain de 11'000 m² à Versoix, idéalement situé à deux pas de la gare de Pont-Céard. Cet écrin de verdure possède une magnifique végétation composée de cordons boisés et de grands arbres ainsi que de deux maisons de maître historiques.

Le projet, imaginé collectivement par les futur.e.s habitant.e.s, les architectes, les voisin.e.s et les partenaires publics, se rêve... « d'habiter les arbres ». Il démontre du moins qu'il est possible de préserver tous les arbres majeurs du site en construisant 80 logements en structure bois... des bâtiments qui se lovent entre les couronnes de cèdres et de chênes, en préservant la biodiversité du site.

La Codha souhaite ouvrir le site et le rendre accessible à la population versoisienne et, dans cet esprit, les bâtiments historiques du site seront rénovés. La Codha projette d'y créer un restaurant, un espace de coworking, des chambres d'hôte, un espace culturel et des ateliers d'artistes, ou encore une ressourcerie et un atelier permettant aux habitant.e.s et aux voisin.e.s de construire, réparer et échanger des objets... Une filière alimentaire est également envisagée avec un point de vente et de livraison pour l'agriculture contractuelle... Ça phosphore au milieu des arbres, on vous dit !

Les bureaux Face à Face, atba, LM Architectes, LRS, VIMADE Architectes paysagistes, Kheops constructions et B+S ingénieurs interprètent cette vision avec brio dans une dynamique interdisciplinaire et collaborative qui aboutira à une dépose d'autorisation de construire au 2^e semestre 2022 pour un emménagement des futur.e.s habitant.e.s dès 2026. Habitons les arbres, ensemble !

La participation en vidéo



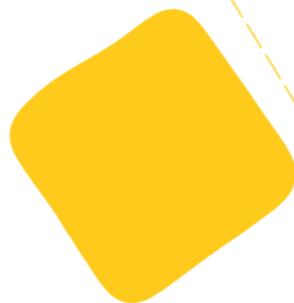
Sentier des Saules : vers un redémarrage plus vert !

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 + Associés, en 2020; il a malheureusement été aussitôt remis en cause par cinq recours.

Malgré la pertinence du projet architectural et urbanistique, les dialogues entamés avec les parties, et les jugements positifs des tribunaux de première et deuxième instance confirmant le bien-fondé du projet, ces blocages perdurent aujourd'hui jusqu'au Tribunal fédéral.

Contre mauvaise fortune bon cœur, la Codha avait mis à disposition depuis le début l'ensemble des bâtiments existants à la Coopérative Ressources urbaines et au Réseau de l'économie sociale et solidaire : ceux-ci ont vu «leur bail» prolongé. Le lieu est devenu en quelques années une pépinière du milieu associatif genevois et un lieu clé tant pour l'expression artistique que pour l'entrepreneuriat social. Une continuité de cet esprit devrait voir le jour dans l'affectation des arcades qui animeront les rez du futur bâtiment.

Pendant ce temps, les architectes travaillent à rendre le projet plus durable dans ses techniques constructives. Oui, il est possible de construire ce même immeuble de neuf étages en structure bois et oui, il est possible de réutiliser des matériaux du bâtiment existant. L'ouverture de chantier est donc prévue début 2023, avec une entrée des futur.e.s habitant.e.s dès 2025. Plus l'attente est longue... plus le plaisir d'habiter ce bâtiment sera grand.



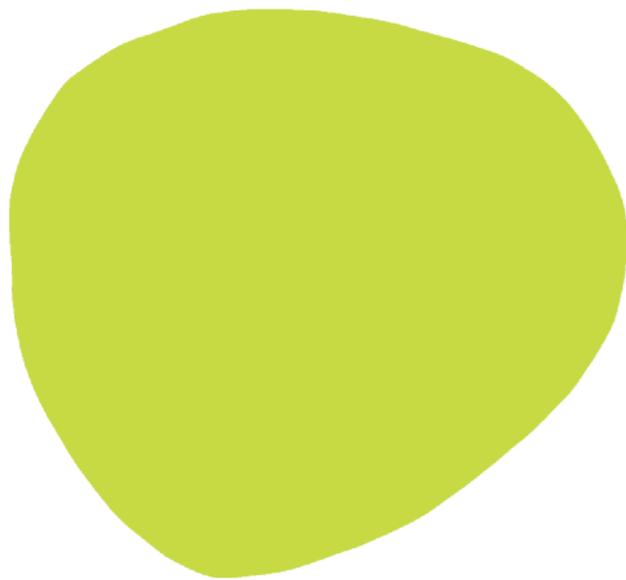
Caserne des Vernets : construire «ensemble»...

Un quartier durable et mixte au cœur de la ville se dessine, le Quai Vernets. L'ancienne caserne des Vernets a pu être démolie, décontaminée et un bâtiment a été mis à disposition de l'association ARV-RU pour y développer des ateliers d'artistes temporaires et une scène culturelle préfigurant les arcades et les activités qui seront accueillies dans le futur bâtiment.

La dynamique d'un grand projet comme les Vernets avec plus de 1'300 logements et 27'000 m² de surfaces d'activités pose un défi de planification majeur : comment construire «ensemble» un quartier qui représente la diversité des acteur.trice.s du logement à Genève : une moitié de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, une moitié d'institutionnels (caisses de pension et assurances) ? Comment conduire un processus participatif avec les futur.e.s habitant.e.s et voisin.e.s tout en construisant avec une «entreprise totale» ? Comment réaliser un projet de ville durable tout en conciliant les impératifs économiques d'une telle opération ? Voilà les défis qui occupent l'équipe de la maîtrise d'ouvrage depuis des années...

Si le recours jusqu'au Tribunal cantonal de deuxième instance a freiné le développement du projet pendant deux ans, l'association des habitants Le Fil de l'Arve peut désormais se projeter, car l'un des plus gros chantiers du canton recevra son premier coup de pioche en 2022 avec un emménagement prévu en 2026.





Presinge : poursuite du processus

Ce beau projet d'écovillage imaginé par le bureau Akaar, porté par les coopératives Équilibre, Quercus et... la Codha se poursuit. Le PLQ enfin obtenu, la phase de développement du projet architectural est déclenchée... mais une épidémie mondiale a ralenti le processus ! Les futur.e.s habitant.e.s des trois coopératives se sont toutefois organisés.e.s en commissions thématiques et le processus participatif a pu enfin reprendre à nouveau en présentiel. Les questions du vivre-ensemble et de la gouvernance à l'échelle d'un écovillage sont abordées...

Murcie : un beau projet au TAPI

Un recours déposé au Tribunal administratif de première instance (TAPI) en septembre 2021 contre notre autorisation de construire met notre projet à l'arrêt. Les recourants sont des voisin.e.s du projet, soucieux d'une perte d'ensoleillement liée à la proximité de leurs habitations à notre projet. Nous pensons notre dossier juridiquement solide. La Codha recherche aussi activement une solution à l'amiable, parallèlement à cette procédure.

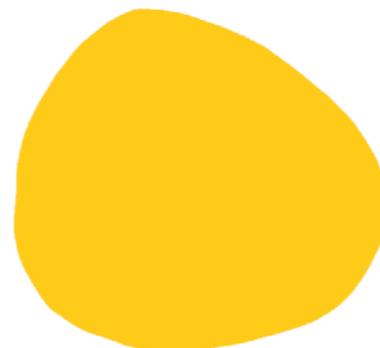
Croissant : un autre beau projet... bloqué

Le projet «Orangeries» du bureau Liengme Mechkat architectes, développé en collaboration avec Construction Perret SA (CPSA), a reçu l'autorisation de construire en septembre 2021; hélas, il a été stoppé dans son bel élan pour un démarrage de chantier dans le courant de l'automne... Un recours de riverain.e.s a été en effet déposé, et est actuellement en examen auprès du TAPI.

Il n'empêche que le projet a atteint une belle maturité pendant cette année de travail intense entre architectes, futur.e.s habitant.e.s et maîtres d'ouvrage. De plus, un vent nouveau a soufflé sur le travail participatif, dynamisé par une approche inédite liée au réemploi. Accompagné par Materium (les pionniers en la matière à Genève), les futur.e.s habitant.e.s ont passé des heures dans le jardin et dans une des deux maisons à démolir, à la recherche de tout ce qui pourrait être réemployé dans le nouveau projet, ou sur d'autres chantiers, faisant preuve d'une créativité débordante. Une nouvelle aventure commence...

Chêne-Bougeries village : un plan de site adapté

Quatre ans de procédure auront été nécessaires à la révision du plan de site du village de Chêne-Bougeries (secteur nord). Cette révision, validée par la Commune et le Canton, permet aujourd'hui d'assurer la réalisation de notre projet esquissé par BCRarchitectes. Les études d'avant-projet peuvent à présent commencer ! Prochaine étape : la dépose de l'autorisation de construire attendue fin 2022.

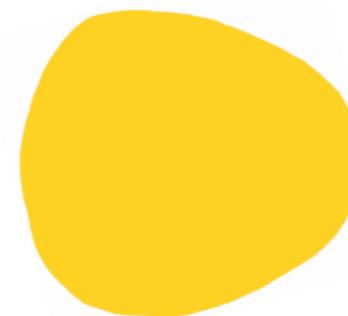


Belle-Terre : création d'un nouveau quartier

Le développement de ce nouveau quartier a pour ambition de proposer une grande mixité de logements, d'activités et de services de qualité, visant la neutralité carbone et le respect de la biodiversité. Fondée sur le respect de ces objectifs, une société simple a été créée en partenariat avec les autres constructeurs. Un assistant au maître d'ouvrage vient d'être désigné pour accompagner les nombreux partenaires dans la planification de ces deux écoquartiers et piloter la démarche participative entre : la Commune de Thônex, le Consortium de coopératives «CASE» (Codha, Ailes, SCHS, Équilibre), la FPLC, la Fondation HBM Emma Kammacher et la Caisse de pension de l'État de Genève.

Grosselin : un projet à moyen terme

L'association Forum Grosselin poursuit sa mission d'accompagnement de la participation citoyenne. Toujours animées par un esprit participatif, durable et solidaire, les récentes rencontres ont porté sur les thèmes de l'habitat intergénérationnel, les activités socio-économiques et la carte scolaire du futur quartier. Les questions foncières et de confirmation des droits à bâtir sont en cours mais elles sont longues et compliquées car les parcelles sont encore occupées par des entreprises en activité. Mobilisons-nous pour le devenir de ce quartier en pleine mutation !



CANTON DE VAUD

Écoquartier Stand à Nyon : arrivée des habitant.e.s !

Malgré la pandémie, les premier.ère.s habitant.e.s ont pu emménager début 2022, il a donc fallu préparer leur arrivée, ce qui a largement mis à contribution la toute nouvelle coordination d'immeuble !

Les arrivant.e.s ont pu ainsi découvrir ce projet très réussi du Bureau Farra Zoumboulakis & associés architectes urbanistes SA, ainsi que les magnifiques touches de couleurs imaginées par l'artiste-coloriste Malene Bach, qui animent joyeusement les portes, les plafonds des zones communes ainsi que les rideaux extérieurs des bâtiments.

La grande majorité des logements est attribuée et la mise en location se poursuivra durant l'année 2022.

Plaines-du-Loup : attention chantier en cours

Sur ce site d'envergure (1'000 logements, une dizaine d'investisseurs), le nombre de grues est impressionnant : plus de 24 sur ce chantier et, par conséquent, une coordination digne d'une chorégraphie d'un ballet complexe a dû être mise en place.

Encore beaucoup de béton mais la structure en bois n'est pas loin !

Au niveau du quartier, 2021 a aussi permis de mettre en place plusieurs forums participatifs organisés par la Ville de Lausanne. Les premiers groupes de travail de quartier sont devenus très actifs, notamment celui des activités où l'Association des futur.e.s habitant.e.s de la Codha Loutopie est particulièrement investie !

ZOOM SUR

LES SUREAUX



«Vivre autrement, habiter différemment»

Ce slogan de la Codha aurait pu être inventé pour ce projet !

La Fondation Ensemble œuvre en faveur des personnes vivant avec une déficience intellectuelle. En 2010, elle sélectionne la Codha pour un partenariat de logements et d'activités.

Au final, c'est un programme comprenant 19 logements, des espaces communs et cinq ateliers d'activités qui sera confié aux talentueuses architectes Daniela Liengme et Laura Mechkat, lauréates du concours.



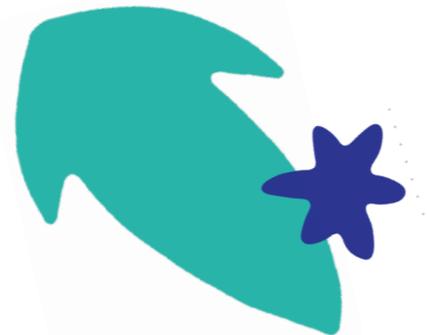


Une expérience unique !

« Nous avons eu beau chercher, il n'existe à ce jour aucune expérience similaire en Suisse, voire en Europe. Des immeubles avec des appartements réservés pour des personnes handicapées, oui, des projets d'inclusion par le travail ou d'autres activités, oui... mais pas d'habitat associatif dans les processus duquel les PSH – personnes en situation de handicap – sont parties prenantes, certainement pas ! ». (J. Gaudin, facilitateur de la démarche participative)

La singularité du projet nous a permis d'obtenir une subvention du Bureau fédéral pour l'égalité des personnes handicapées (BFEH) pour financer la démarche participative, ainsi qu'un don de la part de la faîtière des Coopératives d'habitation Suisse (CHS). Le projet présenté en 2019 au concours du jubilé du même groupement a reçu le 1^{er} prix dans la catégorie Partenariat.

Il fait par ailleurs l'objet d'une étude universitaire menée par la HESGE.



Repousser les limites

Toutes deux membres du Réseau de l'économie sociale et solidaire (ESS), la Codha et la Fondation Ensemble partagent des valeurs communes de durabilité, de mixité sociale, d'innovation et, en la circonstance, le rêve commun de soutenir un changement de paradigme vers une société inclusive. Ce projet sera une aventure qui entraîne chacun.e à repousser ses limites.

Pour la Fondation Ensemble, il s'agit de repousser les murs de l'institution, tant pour ses équipes professionnelles que pour les familles, en permettant à 12 de ses bénéficiaires de s'autodéterminer quant à leur lieu de vie en quasi-autonomie.

Pour la Codha, il s'agit de passer de la mixité à l'inclusion en proposant à ses coopérateur.trice.s une expérience de vivre ensemble choisie avec des personnes en situation de handicap (PSH); et pour les architectes, d'intégrer ces partenaires et une équipe pluridisciplinaire, composée de coloristes, d'éclairagistes, de paysagistes, de spécialistes des handicaps intellectuels et moteurs ainsi que de l'accessibilité universelle.

Challenge supplémentaire : créer une association unique et un processus participatif actif regroupant tou.te.s les habitant.e.s sans distinction !

Une culture commune à construire et une participation sur mesure

Tout le travail dans ce contexte réside alors dans la co-construction du vivre-ensemble via une participation active et adaptée qui rendra les enjeux architecturaux compréhensibles et les choix accessibles à toutes et tous. À travers la prise de décision collective, il s'agit pour les bénéficiaires de la Fondation d'exercer leur autonomie, tout en s'appropriant leur futur cadre de vie et en tissant des liens entre futur.e.s habitant.e.s en amont de l'emménagement.

« Et pour bien vivre ensemble, on apprend à se connaître, on se frictionne, on se titille, on s'amuse et on se fixe des règles de vie basées sur les besoins communs et les spécificités. » Faciliter la rencontre des deux cultures pour en créer une commune est la mission de Jérôme Gaudin, mandaté pour accompagner le processus. Psychologue, écrivain, son expérience personnelle « de handicapé qui a fait le choix de quitter sa mère pour vivre seul dans son appartement à 40 ans » a été un atout majeur pour comprendre et réunir tous.tes les acteurs.trice.s du projet.

Pour atteindre ces ambitions, nous avons dû créer un processus participatif spécifique adapté aux capacités cognitives de compréhension, d'abstraction, de projection et de concentration des participant.e.s. Les plénières décisionnelles se sont donc déroulées sous forme d'ateliers et de mises en situation concrètes (notamment avec la Cie du Caméléon), permettant ainsi à chacun.e de comprendre les enjeux et de se positionner de manière sensible.

Et « si ça le fait pour les bénéficiaires, ça le fait pour toutes et tous. Cette forme permet aussi à nos enfants de participer sans être barbé.e.s par des séances longues et abstraites ».

De la créativité, des projets... et ça continue !

Depuis leur emménagement en mars 2021, les habitant.e.s bouillonnent de créativité. Pas moins de dix groupes de travail ont été créés, une demi-douzaine de projets ont déjà vu le jour et autant sont en cours : construction de bacs de jardinage, mobilier de jardin en palettes et nichoirs à oiseaux et chauves-souris, aménagement de la buanderie et de la salle commune, plantation de zones potagères avec une butte en permaculture, cours de tai-chi et de boxe thaïlandaise, cours de cuisine et transformation des récoltes du potager, organisation d'un concert baroque, peut-être même une rampe de skate...

À vos agendas car l'inauguration officielle est prévue le 1^{er} octobre 2022 !

Projet en partenariat avec la Fondation Ensemble
Processus participatif financé
- avec le soutien du BFEH
- avec le soutien de la CHS (à fonds perdu)



Découvrez d'autres photos



AUTRES ACTIVITÉS

ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF



Participation de la Codha à des organismes faïtiers

- ✦ APRÈS Genève, Réseau 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 2021

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.

Parallèlement, la Codha participe souvent à des événements publics autour du thème de l'habitat et de la mobilité, notamment.

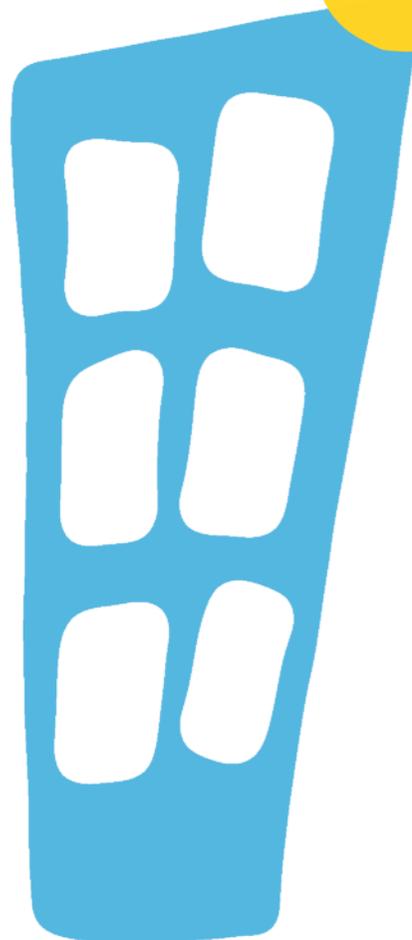
- ✦ Quinzaine de l'urbanisme du Canton de Genève, présentation de « La Codha à Versoix, une expérience collaborative à partager » qui a eu lieu le jeudi 2 septembre au Pavillon Sicli.
- ✦ La Codha a été intervenante du webinar Mobilservice le 21 septembre 2021 sur le thème « Habitat et mobilité durable ».
- ✦ Festival Explore, la Codha a participé à la table ronde : « Quels quartiers pour demain ? » le 15 octobre 2021.

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 à Genève : la Fève à l'écoquartier des Vergers et Le Nid à l'Écoquartier Jonction.
- ✔ 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.



ON TISSE AVEC L'ESPACE, TIERS-LIEU D'APRÈS



Au cœur de l'Écoquartier Jonction : L'ESPACE

Il s'agit du nouveau QG d'APRÈS – le réseau genevois de l'économie sociale et solidaire – et de Monnaie Léman – la monnaie locale du bassin lémanique –, qui fédèrent plus de 800 entreprises et organisations locales et durables actives dans tous les domaines d'activités et représentant environ 10'000 emplois à Genève.

Si les bureaux sont situés en mezzanine, L'ESPACE est avant tout un lieu dédié à la vie de quartier et aux organisations qui œuvrent à la transition écologique et sociale pour sortir de la crise climatique, à l'innovation et à l'entrepreneuriat locaux et circulaires, et à la culture comme vecteur de transformations sociales.

Le projet architectural de l'arcade – porté par la Codha, APRÈS et le bureau Kuník de Morsier – repose sur des matériaux durables : structure bois, murs en terre crue, crépis et peintures bio-sourcées, ou encore réemploi (cuisine, fenêtres). Un dispositif audiovisuel permet en outre d'y organiser toute une série d'activités qui nécessitent un tel équipement.

Cette arcade de 360 m² a été conçue de manière modulable et inspirante pour accueillir des assemblées générales, soirées d'entreprises, journées au vert, podcasts, réunions (possibilité de formats hybrides) mais aussi formations, festivals, ciné-clubs, trocs, événements culturels, concerts, séances de co-création, espaces d'expérimentations, etc.

Plus d'informations :

- lespacedapres.ch
- apres-ge.ch
- monnaie-leman.org

Découvrez «COMMUNS, le podcast d'APRÈS»

En coproduction avec la Codha, APRÈS et Chahut Média ont présenté en 2021 la deuxième saison de COMMUNS, composée de cinq épisodes qui s'additionnent aux huit épisodes de la première saison. Ils ont été écoutés plus de 4'000 fois, dans 41 pays différents.

Animé et réalisé par Antonin Calderon et David Brun-Lambert, ce podcast donne la parole à celles et ceux qui œuvrent à faire de la transition écologique, sociale et solidaire une boussole de la sortie de crise. Rendez-vous bimensuel avec des expert.e.s de la durabilité, COMMUNS invite à réfléchir sur des thématiques socio-économiques et politiques qui nous concernent toutes et tous, et en vulgarise les enjeux.

Les deux saisons sont disponibles sur toutes les plateformes d'écoute de podcasts. La saison 2 a notamment permis d'inviter Dan Acher pour parler «artivisme»; Manon Pétermann s'est exprimée sur la thématique de la «gouvernance»; Christophe Dunand a discuté «transition de l'emploi».

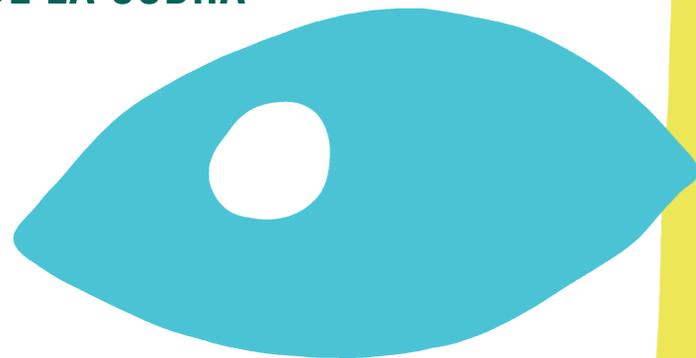
Plus d'informations :

apres-ge.ch/podcast

Écoutez les podcasts



COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA



Le comité de la Codha

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

LE COMITÉ DE LA CODHA

Patrick Beetschen, Sandra Bize, Inès Légeret Coulibaly, Yann-Eric 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, Eric Rossiaud (président).

Le bureau de la Codha

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser, Eric Rossiaud, Pascal Bodin (jusqu'à mars 2022), Maria Gil, Rosi Gil Lopez, Stéphanie Guibentif, Paul Guilbaud, Joël Rochat, Cyril Royez, Marjorie Septier (dès février 2022), Isabel Stella, Rosanna Ulmi, Céline Zoetewij.

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci, Laure Berthod (dès janvier 2022), Cathy Giacomini, Mathieu Jusselin, Phelan Leverington, Christelle Lisson, Stéphanie Roques.

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Anne Labarthe, Natali Caceda, Oona Connolly, Sandra Duran (jusqu'à octobre 2021), Xiomara Herrera, Olivier Lauck, Rosa Leon.

LA CODHA

EN QUELQUES CHIFFRES

Résumé au 31.12.2021

Coopérateur.trice.s	
Nombre de membres individuels	5 375
En nombre de ménages	4 094
Logements	
Nombre de logements	630
Nombre d'immeubles	19
Nombre de logements en projet	808
Nombre d'immeubles en projet	13
Total du bilan	CHF 341 714 933
Total de l'état locatif	CHF 12 941 011
Membres du comité	15
dont membres de l'équipe de direction	4
Ressources humaines, coopérateur.trice.s internes	25
Correspondant, en postes de travail à plein-temps	19,15

Immeubles de la Codha

	Nombre de logements	Logements subventionnés	Logements loyers libres
23-Août 1-3-5-7 – GE	115	60	55
Amat 24 – GE	52	52	
Bochardon 11-13 – VD	14		14
Chêne-Bougeries Village – GE	2		2
Chouet 6 – GE	13	13	
Coulouvrenière – GE	6		6
Genève 25 – GE	8	8	
Jean-Jaquet 2 – GE	17	17	
Maraîchers 40 – GE	18	18	
Millénaire 13-19 – GE	10	10	
Ouches 14-16 – GE	27	27	
Plantamour 41 – GE	12	12	
Pra Roman – VD	87		87
Rigaud 55 – 55D – GE	49	26	23
Rte de Suisse – GE	2		2
Sonnex 36 – GE	36	36	
Sureaux – GE	16	16	
Vergers – GE	136	112	24
Villa Mary 340 – Viry, France	10		10
Total	630	407	223

LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS



En 2021, l'investissement dans les nombreux projets en cours de développement se poursuit, et l'actif immobilisé atteint 328 millions, soit une augmentation de 37 millions CHF. Ces investissements ont été rendus possibles notamment par les crédits de construction obtenus pour le projet de Nyon par la Banque Migros, et les projets Plaines-du-Loup et route de Ferney par la Banque alternative suisse, BAS. Les immeubles de Sureaux (Ensemble) et de Chouet ont accueilli leurs habitant-e-s respectivement au printemps 2021 pour Sureaux, et à la fin de l'année pour Chouet. Avec ces nouveaux immeubles, la Codha compte 630 logements à la fin 2021.

Le Dépôt participatif et coopératif de la Codha totalise au 31.12.2021 4.8 millions CHF, dont 2.4 millions en parts sociales, amenés par 163 coopérateur.trice.s. Cela représente une augmentation de 900'000.- CHF par rapport à 2020. Le Dépôt contribue au préfinancement des projets jusqu'à l'ouverture du crédit de construction.

Le capital social augmente de 2.3 millions CHF pour atteindre près de 22 millions CHF – soit une augmentation de plus de 10% en un an. Les fonds propres totaux de la coopérative atteignent quant à eux 7.55% du bilan.

Pour gérer l'évolution de ses projets et son activité, la Codha a pu compter sur un temps de travail de 19.15 postes équivalents temps plein (ETP) en 2021, correspondant à une augmentation de 0.8 ETP par rapport à l'année précédente (la Codha compte 25 collaborateur.trice.s en tout, le taux d'activité moyen est de 76%).

L'état locatif 2021 totalise 12.9 millions CHF, soit une augmentation de 1.2 Mio CHF depuis la mise en location des logements des nouveaux immeubles de Pra Roman en 2020, puis des immeubles des Sureaux (Ensemble) et de Chouet en 2021.

La Codha alimente régulièrement une provision pour grands travaux, à raison de 0.4% de la valeur d'assurance de chaque immeuble. Cette année, ce sont des montants de 671'994.- CHF pour les immeubles contrôlés par l'État de Genève, et de 438'905.- CHF pour les autres immeubles, qui peuvent être mis en réserve pour l'entretien futur des logements.

Cette année, la Codha a également constitué une provision « Stabilité des loyers » pour les immeubles contrôlés par l'OCLPF, d'un montant de 390'000.- CHF. D'autre part, comme certains projets risquent d'être impactés par la situation financière actuelle instable (hausse du coût des matériaux et hausse des taux), la provision pour risques sur projets est alimentée pour 40'000.- CHF.

En tenant compte de cela, l'année 2021 produit un résultat positif de 101'821.- CHF.

Quelques chiffres en plus :

le revenu lié aux cotisations annuelles a augmenté, puisque la Codha compte 5'375 membres à la fin 2021, soit un accroissement de plus de 500 membres en un an.

Le chiffre d'affaires total 2021 s'élève à 14.7 millions CHF, ce qui représente une augmentation de 12% par rapport à l'année précédente. La Codha se réjouit, d'autre part, d'avoir investi en 2021 plus de 37 millions CHF dans l'économie locale en développant ses projets !

On peut constater que la forte croissance de la Codha en 2021 va se poursuivre encore ces prochaines années, à travers la réalisation de 13 projets en cours représentant plus de 800 logements ! Cela permettra à la Codha de doubler son parc de logements durant ces prochaines années, et de loger 40% de ses membres actuels.

RAPPORT DE LA FIDUCIAIRE

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

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

Genève, le 24 mai 2022
52/vac/11

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 2021.

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
1211 Genève 1
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 2021 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

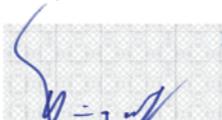
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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 2022.

Selon notre appréciation, il existe au 31 décembre 2021, 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 TINGUELY
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
- Proposition d'emploi du bénéfice au bilan





BILAN

AU 31 DECEMBRE 2021 ET 2020

	2021 CHF	2020 CHF
Actif		
Actif circulant		
Liquidités	9 407 583	3 945 979
Comptes courants construction projets	2 821 498	22 524 908
Comptes courants constructions partenaires	10 987	10 987
Loyers à recevoir	72 453	118 071
Parts sociales & dépôts à recevoir	370 921	269 825
Débiteurs divers	78 985	38 805
Actifs transitoires	624 712	746 350
	13 387 139	27 654 925
Actif Immobilisé		
Immeubles en exploitation	252 059 243	236 532 984
./. Fonds amortissement	-12 102 619	-9 540 383
Projets constructions	86 388 452	62 194 574
./. Provision pour risque sur projet	-638 000	-598 000
Installations photovoltaïques	124 130	143 570
Installations, mobilier et matériel informatique.	13 774	26 524
Installations & agencement bureau Codha	489 795	528 420
Codhality	76 070	67 840
Plateforme numérique participative	14 302	14 302
Frais sur prêts CCL	76 337	85 123
Avance sur droit superficie	1 753 195	1 753 195
Parts sociales et actions & prêts	65 983	73 524
Dépôt de garantie loyer	7 132	6 132
	328 327 794	291 287 805
TOTAL DE L'ACTIF	341 714 933	318 942 730

Passif

Fonds étrangers à court terme

	2021 CHF	2020 CHF
Créanciers projets & divers	4 123 238	1 719 374
Créanciers chantiers	649 901	4 300 087
Loyers reçus d'avance	770 888	607 909
Passifs transitoires	1 287 860	1 232 627

6 831 887 **7 859 997**

Fonds étrangers à long terme

Crédits de construction	6 494 995	4 950 295
Prêts projets	78 400 000	58 244 747
Prêts hypothécaires	219 332 517	221 376 839
Dépôts habitants & non habitants	165 967	178 420
Dépôts participatifs	2 430 995	2 024 109
Provisions pour grands travaux hors immeubles OCLPF	876 036	476 154
Provisions pour grands travaux immeubles OCLPF	1 890 148	1 466 068
Provisions pour hausse des taux	1 825 946	1 781 500
Provisions stabilité des loyers OCLPF	390 000	0
Provision pour litiges	35 460	35 460

311 842 064 **290 533 592**

Fonds propres

Capital social	22 059 370	19 669 350
Réserve légale	50 000	40 000
Excédents reportés	829 791	711 077
Excédents des produits de l'exercice	101 821	128 714

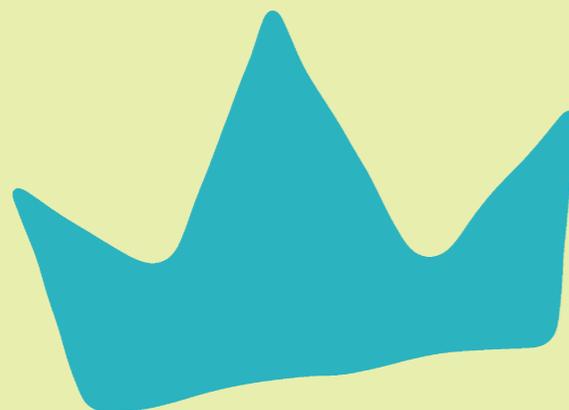
23 040 982 **20 549 141**

TOTAL DU PASSIF

341 714 933 **318 942 730**

COMPTE D'EXPLOITATION

AU 31 DECEMBRE 2021 ET 2020



	2021 CHF	2020 CHF
Produits		
Loyers	12 941 011	11 735 860
Recettes maîtrise d'ouvrage	881 991	572 869
Produits photovoltaïque	42 535	177 379
Produits Codhality	53 474	27 860
Cotisations	606 348	541 842
Produits divers	110 936	49 301
Produits sur années antérieures	121 232	68 971
	14 757 527	13 174 082

Charges

	2021 CHF	2020 CHF
Intérêts hypothécaires	2 658 994	2 282 575
Rentes de superficie	1 353 511	1 215 096
Assurances immeubles	219 928	230 473
Frais d'entretien immeubles	1 804 703	1 394 490
Participation Fondation qualité de vie dans les quartiers	405 174	405 174
Gestion et entretien par les associations	298 127	328 422
Impôts immobilier	25 221	24 075
Amortissements immeubles	2 573 552	2 387 859
Provision grands travaux hors immeubles OCLPF	438 905	327 920
Provision grands travaux immeubles OCLPF	671 994	545 385
Provisions hausse de taux OCLPF	44 446	44 446
Provision stabilité des loyers OCLPF	390 000	0
Provision pour risque sur projet	40 000	480 000
Charges photovoltaïque	20 490	20 605
Charges Codhality	67 583	37 147
Rémunérations	2 506 793	2 333 532
Frais généraux	812 334	701 784
Frais financiers	10 218	38 933
Intérêts créditeurs et gains de change	-3	-628
Impôts de l'exercice	313 736	248 080
	14 655 706	13 045 368
Résultat de l'exercice	101 821	128 714

Impressum

Codha 2021

Rédaction : Comité de la Codha

Graphisme : Claudine Kasper | Atelier tiramisù

Photos : François de Limoges, Johannes Marburg, Jean-Yves Colin...

Et les collaborateur.trice.s de la Codha

Impression : imprimerie Coprint

Papier : offset FSC

Tirage : 700 exemplaires

Légendes photos

P. 2 CODHA | Inauguration de Pra Roman (VD)

P. 10 CODHA | Ecojonction (GE)

P. 14 CODHA | Ecojonction (GE)

P. 18 CODHA | Chouet (GE)

P. 21 Maquette projet Versoix (GE)

P. 25 CODHA | Les Sureaux (GE)

P. 26-27 CODHA | Les Sureaux (GE)

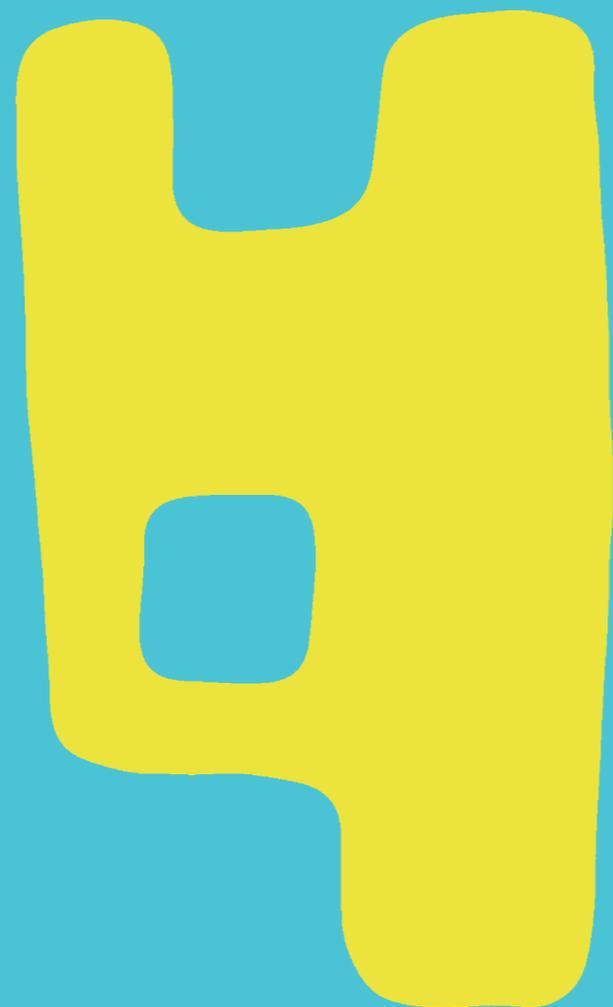
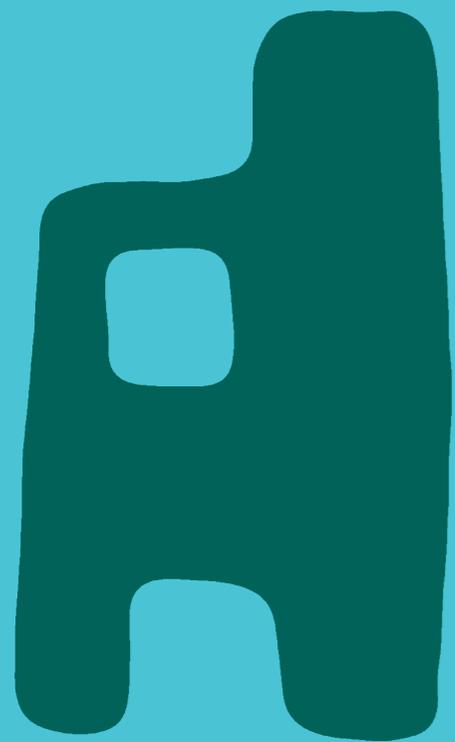
P. 36 L'Espace, Ecojonction (GE)

P. 36 CODHA | Inauguration de Pra Roman (VD)

P. 40-41 CODHA | Inauguration des Vergers (GE)

P. 47 CODHA | Inauguration des Vergers (GE)





CODHA

Coopérative de l'habitat associatif
7 chemin du 23-Août | 1205 Genève
www.codha.ch