



# CODHA RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023





# SOMMAIRE

Participez... qu'ils disaient ! | 4

La Codha en quelques graphiques | 6

La Codha en 2023 : développement interne | 10

La participation en question... un état des lieux positif | 14

Suivi énergétique : on fait le point | 16

Pra Roman reçoit le prix Binding pour la biodiversité 2023 ! | 18

Projets et développement en 2023 | 22

Zoom sur Chouet (GE) | 30

APRÈS : Rez Actifs, la fabrique des quartiers durables | 34

Autres activités et promotion de l'habitat coopératif | 36

Composition du comité et du bureau de la Codha | 38

La Codha en quelques chiffres | 39

Les chiffres en quelques mots | 40

Rapport de la fiduciaire | 42

Bilan | 46

Compte d'exploitation | 48

## PARTICIPEZ... QU'ILS DISAIENT !



La participation est un principe essentiel de la forme coopérative et un des fondamentaux de la première heure de la Codha.

Mais comment est vécue cette participation par les coopérateur.trice.s ?

Qu'est-ce qui fait qu'on participe... ou pas ?

Est-ce qu'on aimerait participer plus ? Ou moins ?

Les processus et les outils de participation sont-ils adaptés ?

Et à quoi est-ce qu'on aimerait participer ?

Voilà quelques-unes des nombreuses questions qui se sont posées pour lancer, en collaboration avec la HES-SO, un important sondage sur la question de la participation à la Codha et comment cette notion est évaluée par les coopérateur.trice.s (qui ont suivi un processus participatif) lors de la phase de développement du projet, puis durant la vie de l'immeuble.

L'équipe de la Codha était prête à se remettre en question, à faire son autocritique, à revoir au besoin ses processus et à se demander, in fine, si cette participation devait continuer à se décliner de cette manière à la Codha. Notre ressenti sur les processus mis en place était-il juste ?

Eh bien, la réponse est majoritairement un grand OUI.

OUI, la participation à la Codha est considérée comme importante.

OUI, les processus participatifs mis en place et développés répondent aux attentes.

OUI, l'organisation participative mise en place au niveau de la coopérative et des associations d'habitant.e.s est indispensable et répond aux besoins.

NON, les membres de la Codha, en majorité, ne veulent pas d'une participation obligatoire.

Derrière ces constats globalement très positifs, qui ont plutôt agréablement surpris l'équipe de la Codha, il y a forcément aussi un lot de mécontentements, de remarques et de suggestions.

Le questionnaire qualitatif avait l'ambition de laisser un véritable espace à la critique. Ce qui a été fait à travers des focus groupes et par le biais de nombreuses questions ouvertes. Si l'équipe de la Codha prend, avec un certain soulagement, ces retours positifs, elle aura aussi à cœur d'essayer d'améliorer encore et toujours les processus, et continuera à questionner cette valeur fondamentale de la participation. C'est dans cet objectif que le comité de la Codha a soutenu l'idée de créer une « Commission Participation » ouverte à tous les membres. On ne lâche rien, comme disait l'autre !

Et plus globalement, quelles nouvelles ? Les élans citoyens et les fortes mobilisations dans la société en 2019-2020 pour un monde meilleur, plus social et plus durable, ont été mis à mal par une pandémie mondiale. Le monde s'est refermé, recroquevillé sur lui-même durant presque deux ans. Tous ces mouvements qui nous laissaient penser que le monde allait peut-être changer ont été bâillonnés et se sont essouffés.

Aujourd'hui, tout un pan de la société aspirant à une transition durable est en souffrance. Nos magasins en vrac, nos épiceries participatives, nos magasins à la ferme, nos filières alimentaires de proximité, pris d'assaut durant la pandémie sont en difficulté. C'est à cause du pouvoir d'achat, il paraît. Les convictions citoyennes se heurtent à la réalité économique.

Et pourtant, on sent bien, çà et là, qu'une énergie mobilisatrice reprend vie. Le monde ressort, les manifestations et les événements voient leur fréquentation augmenter de façon régulière ces derniers mois. On dit : « Ah les gens participent à nouveau ! » Et si on avait reculé pour mieux sauter ?

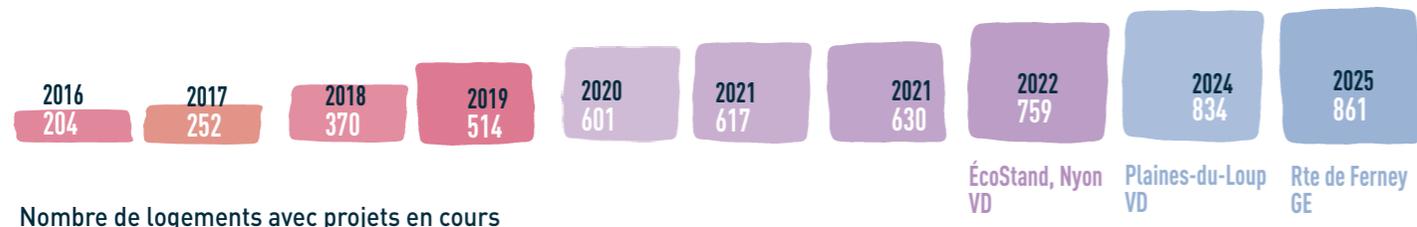
« Participer » est un verbe intransitif, et oui, on ne peut pas participer quelqu'un ! Mais on participe avec... quelqu'un. La participation inclut, d'emblée, l'autre. Participer contraint à s'ouvrir, à s'exposer, à se confronter mais aussi à se solidariser, à s'unir et se réunir, à s'entraider, à partager, à mutualiser...

Dans un monde décrit et décrié comme de plus en plus égoïste où l'individualisme prédomine, les coopératives participatives (et sans but lucratif) ressemblent de plus en plus à ce petit village d'irréductibles qui résiste encore et toujours à l'envahisseur, tout en gagnant inexorablement du terrain...

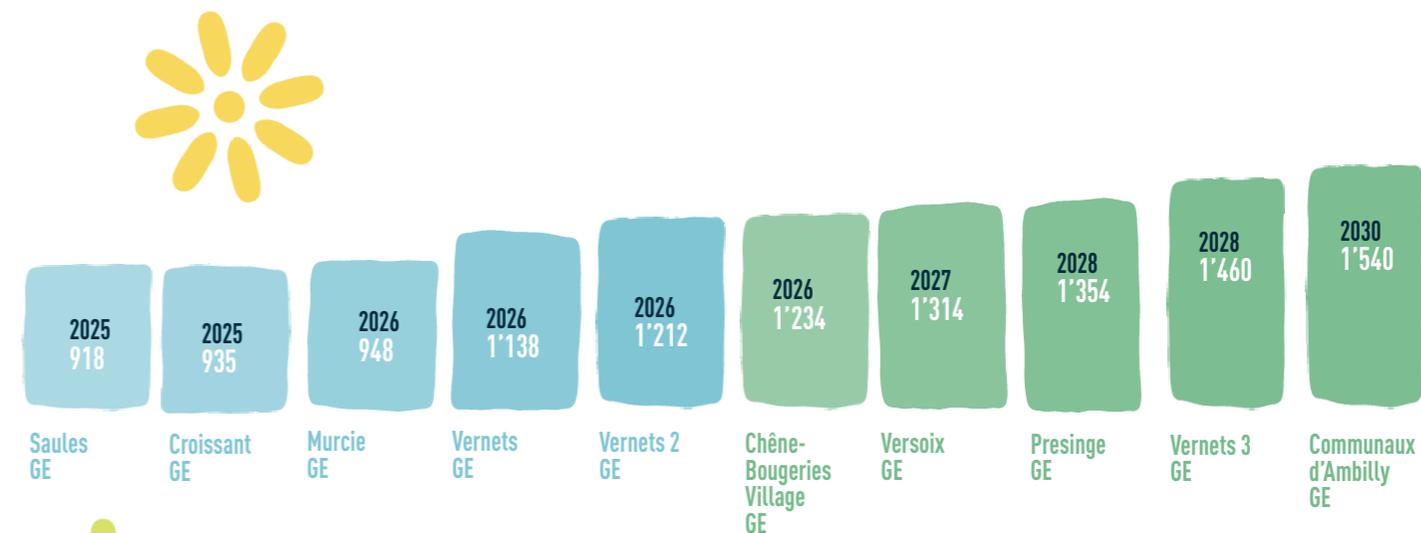
L'équipe de direction



# LA CODHA EN QUELQUES GRAPHIQUES

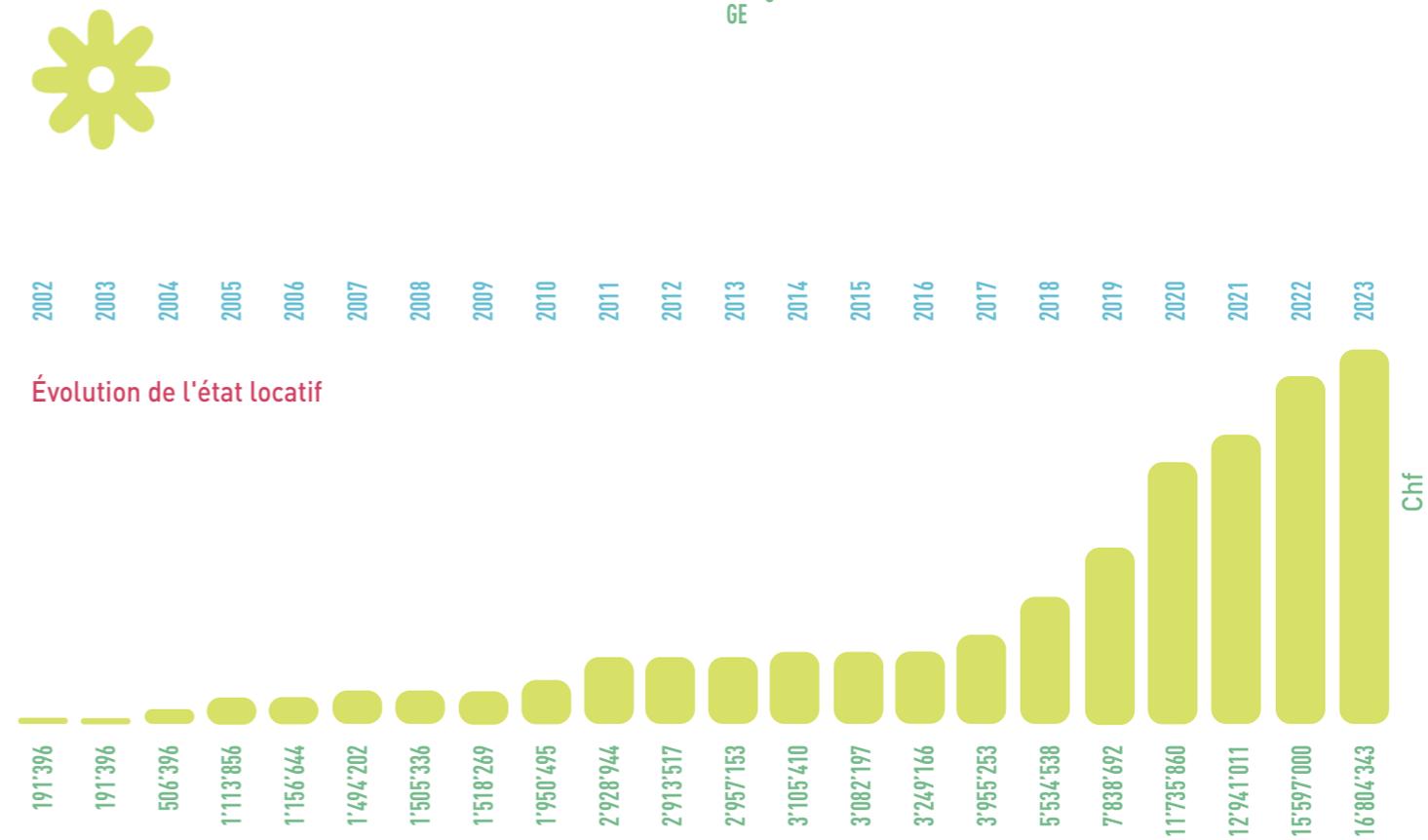
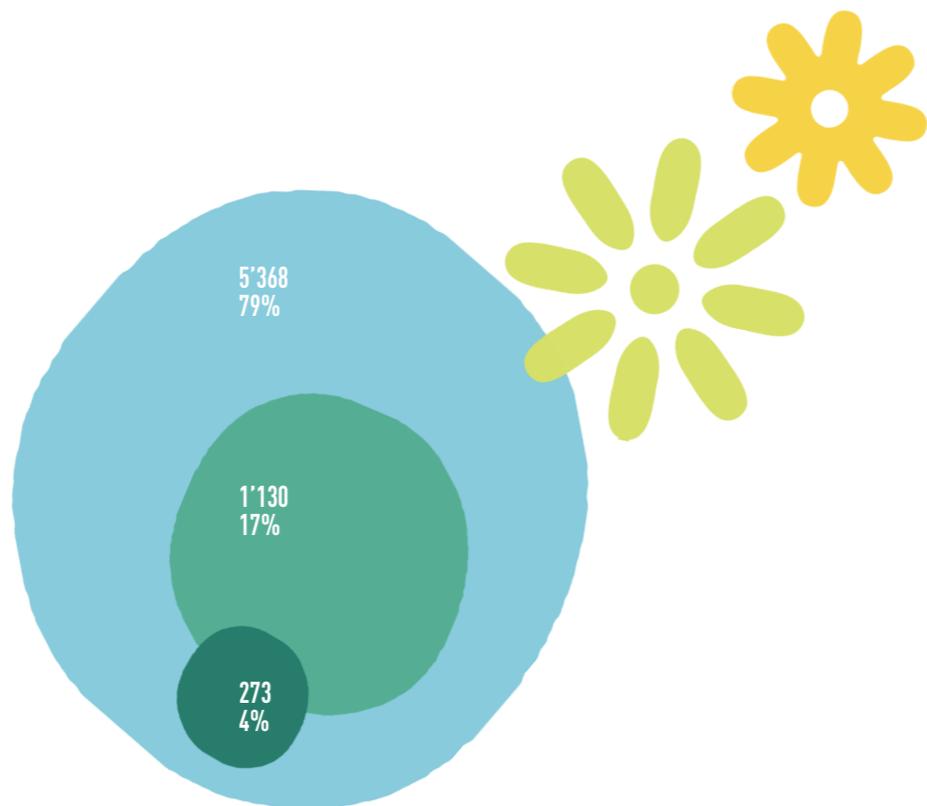


Nombre de logements avec projets en cours



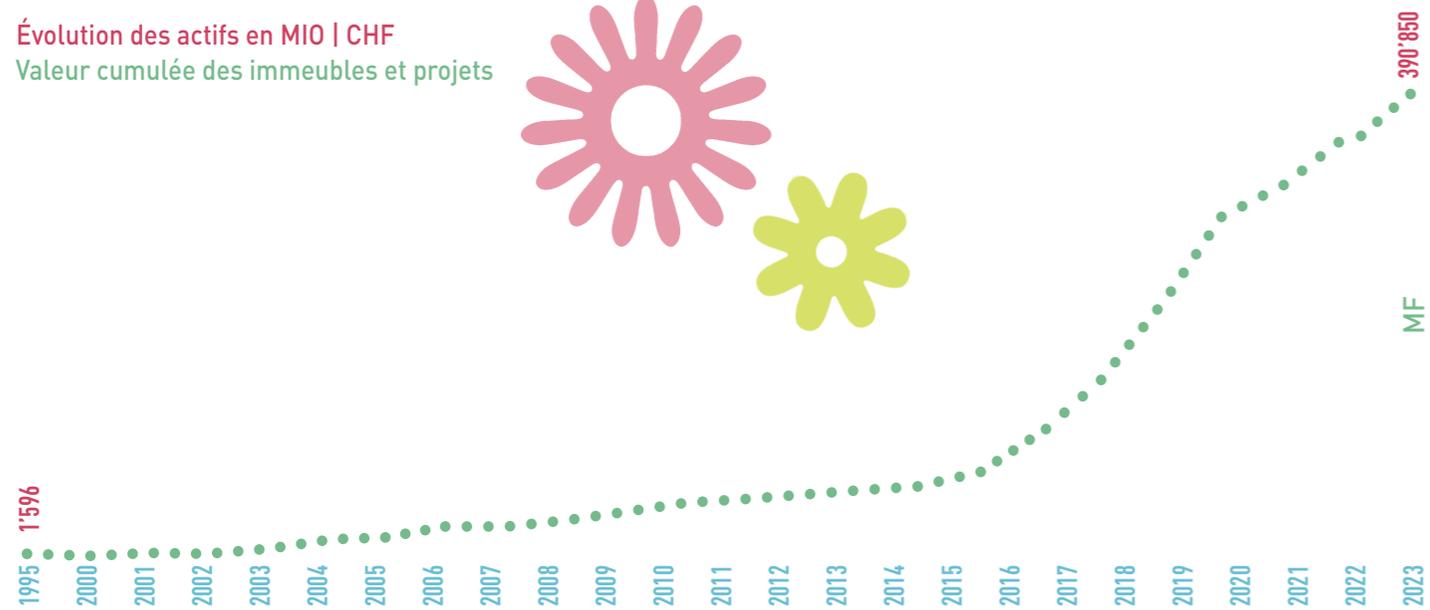
Répartition des coopérateur.trice.s de la Codha par lieu de résidence au 31.12.2023

Genève 5'368  
Vaud 1'130  
Autres 273  
Total membres 6'771



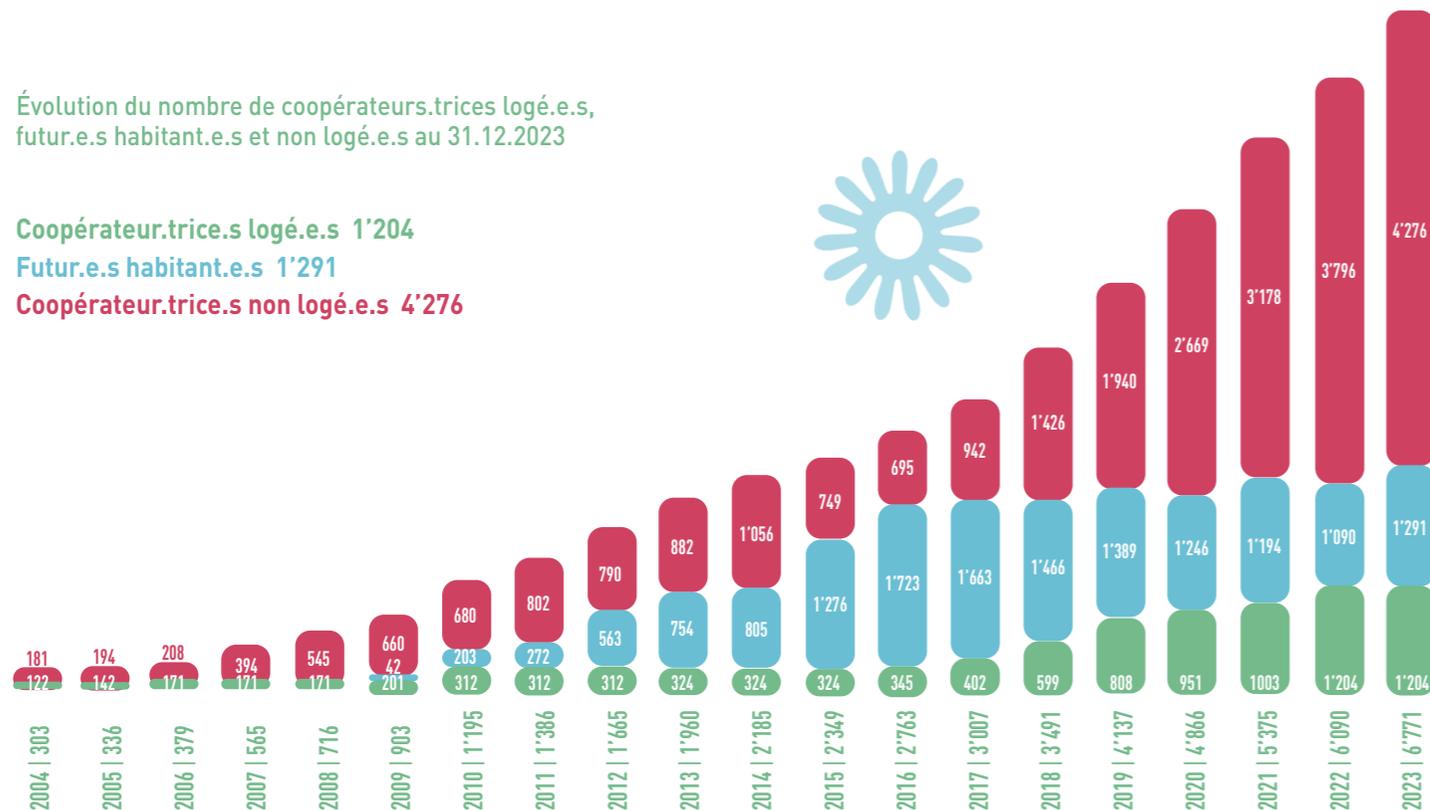
Évolution de l'état locatif

Évolution des actifs en MIO | CHF  
Valeur cumulée des immeubles et projets



Évolution du nombre de coopérateurs.trices logé.e.s, futur.e.s habitant.e.s et non logé.e.s au 31.12.2023

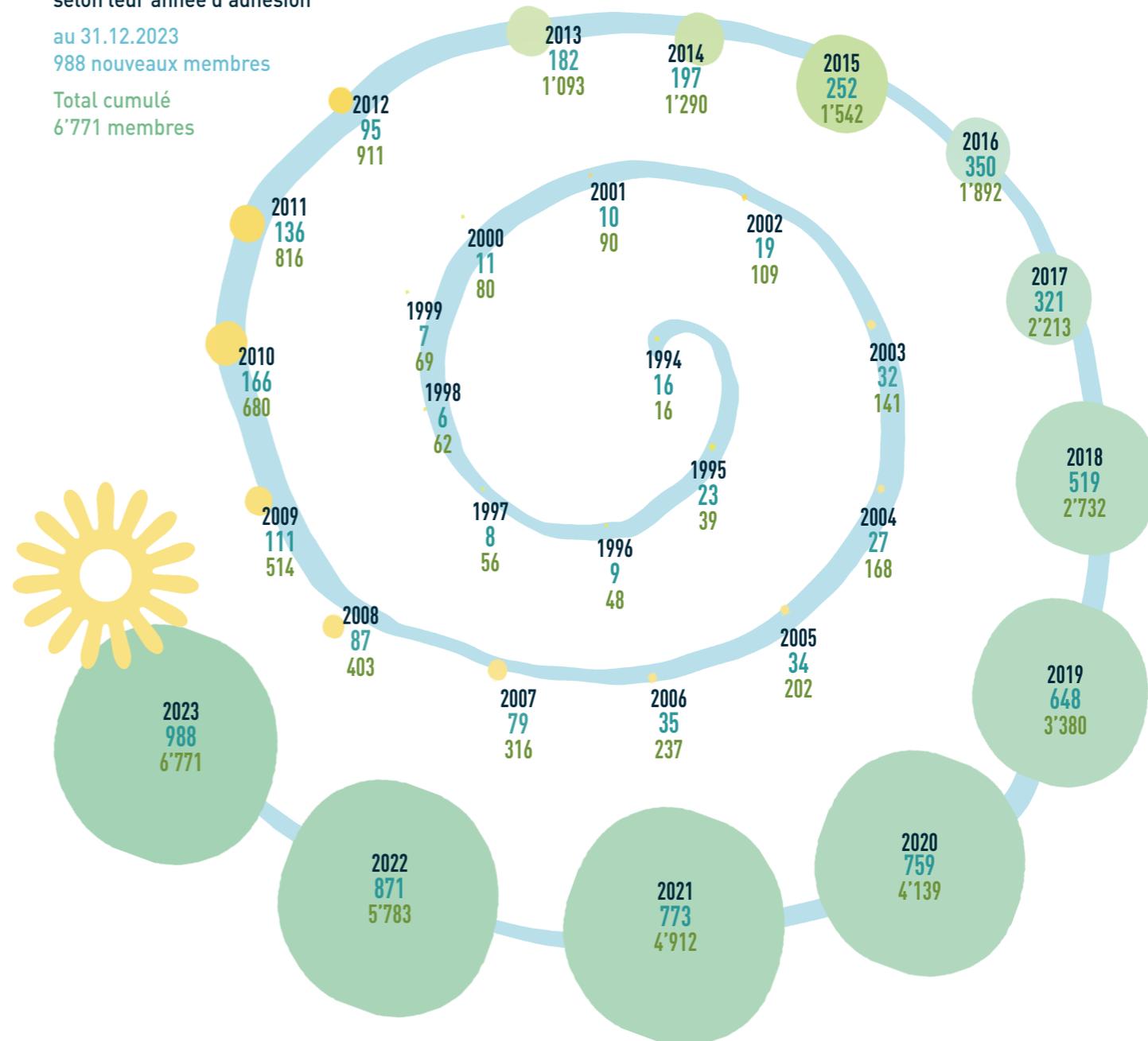
Coopérateur.trice.s logé.e.s 1'204  
Futur.e.s habitant.e.s 1'291  
Coopérateur.trice.s non logé.e.s 4'276



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

au 31.12.2023  
988 nouveaux membres

Total cumulé  
6'771 membres



# LA CODHA EN 2023 :

## DEVELOPPEMENT INTERNE

**Activité du comité :**  
ils en prennent pour 4 ans

**Équipe :**  
en mouvement

**Dépôt participatif et coopératif  
de la Codha :** ça ouvre !

**1994-2024 :**  
Fête des 30 ans de la Codha !

**Commissions de la Codha :**  
et hop, une Commission  
Participation dans le panier !

**Tournoi de foot  
et de pétanque de la Codha :**  
un beau 13 mai

**La participation en question...**  
un état des lieux positif

**Suivi énergétique :**  
on fait le point



### Activité du comité : ils en prennent pour 4 ans

Le comité de la Codha a été élu en décembre 2022 pour une durée de quatre ans. Les dossiers suivants ont été notamment traités durant 2023 : comptes 2022 et budget 2024, étude et validation de nouveaux projets à développer, réalisation du questionnaire participation, rédaction d'un plan stratégique, refonte du Dépôt participatif et coopératif de la Codha et réflexion sur la stratégie financière.

À cet effet, le comité a organisé le 5 décembre 2023 une séance de présentation du fonctionnement financier de la Codha. Cela a permis d'expliquer les enjeux du financement de l'activité et du développement de la Codha, et l'importance de conserver une stabilité à long terme. La salle de la Maison des associations était bien remplie; les échanges ont porté notamment sur l'autonomie et la solidité financière de la Codha dans un contexte économique en évolution.

En outre, Yann-Éric Dizerens, membre du Pôle Gouvernance, nous a annoncé son retrait à fin décembre 2023, en raison d'une forte charge de travail dans son activité professionnelle. Nous le remercions vivement de son engagement, son implication et son apport durant ces cinq années ! Des élections complémentaires seront organisées en fin d'année.

### Équipe : en mouvement

L'année 2023 a vu plusieurs arrivées et départs à la Codha. Après un processus de recrutement de plusieurs mois, mené par le comité, la Codha a pu engager Éléonore Gonnet en qualité de directrice financière de la Codha. Le nombre de dossiers financiers augmentant d'année en année (avec des actifs de presque 400 mio) ainsi qu'une complexité croissante de la gestion financière ont rendu la création de ce poste nécessaire.

De plus, cet engagement au sein de l'équipe de direction permet d'anticiper et de préparer la relève avec le départ à la retraite de plusieurs de ses membres ces prochaines années. Éléonore est arrivée dans l'équipe en mai 2023, et s'est rapidement intégrée, grâce à sa grande expérience et ses compétences, ainsi que par son humour.

Relevons le passage de la Codha à un nouvel outil de gestion locative et comptable : Quorum. La migration a enfin pu se concrétiser, non sans difficultés, en novembre 2023.

À l'Administration générale, nous avons dit au revoir à Oona Connolly, qui assurait depuis 2005 la tenue du registre des membres et qui a souhaité se tourner vers d'autres activités. Durant cette longue période, la Codha a connu plusieurs phases de fort développement, et nous la remercions d'avoir pu gérer une liste toujours grandissante de membres en s'adaptant à des systèmes bureautiques différents. Merci Oona, et bon vent !

Pour pallier ce départ, la Codha a eu le plaisir d'engager Estelle Wittwer, dont l'expérience de gestion de bases de données est un atout pour ce poste. Son entrain et sa bonne humeur sont aussi appréciés et elle s'est rapidement intégrée à l'équipe.

Le nombre grandissant d'immeubles a également motivé l'engagement de renforts à la Coordination associative. Ainsi, Laslo Biro-Levescot, déjà coordinateur d'immeuble aux Vergers où il habite, vient étoffer l'équipe avec un poste à 30% dès janvier 2024. Nul doute que sa formation en science de l'éducation et en travail social nous sera précieuse, tout comme son énergie et son entregent qui sont déjà très appréciés dans son immeuble.

L'équipe interne du bureau de la Codha compte désormais 27 personnes, toutes à temps partiel, ce qui est la norme à la Codha, pour un équivalent de 21 postes à plein temps. Mentionnons encore que la Coordination d'immeuble des Plaines-du-Loup sera assurée par Melik Hichri, engagé en mars 2024, afin d'anticiper et de préparer au mieux l'arrivée des premier.ère.s habitant.e.s prévue en mai prochain. À toutes et à tous : bienvenue !

### Dépôt participatif et coopératif de la Codha : ça ouvre !

La nouvelle mouture du Dépôt participatif et coopératif a été lancée. Cet outil de financement, mis en place en 2015, soutient la création de logements de qualité à prix abordables,

tout en renforçant l'autonomie financière de la Codha. Il permet aux coopérateurs.trices de réaliser une épargne proche de leurs convictions tout en obtenant un rendement intéressant; la nouvelle version comporte différentes durées et taux, et est désormais ouverte aux non-membres !



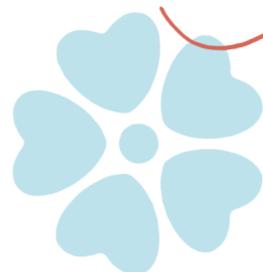
Plus d'infos sur le Dépôt

### 1994-2024 : Fête des 30 ans de la Codha !

Ce n'est plus un secret pour personne, nous fêterons l'anniversaire de la Codha le week-end du **28-29 septembre 2024** dans un lieu emblématique où architecture, urbanisme et culture s'entremêlent de belle façon : le Pavillon Sicli !

L'occasion d'organiser des rencontres et autres événements autour de l'architecture, de l'urbanisme et de la transition en lien avec l'habitat coopératif participatif, tout en se projetant pour imaginer le quartier et la ville de demain. Mais également de faire la fête, bien sûr ! On concocte un beau programme avec des activités pour les petits (avec garde d'enfants) et les grands. À boire, à manger (dans tous les sens du terme) et... à danser. La fête, quoi !

Plus d'infos sur la fête



### Commissions de la Codha : et hop, une Commission Participation dans le panier !

Cela était prévu depuis un moment. La Codha a lancé, sous l'impulsion de l'équipe de coordination associative de la Codha, la première séance de la Commission Participation de la Codha. Plus de 70 inscrit.e.s au départ et une dizaine à la fin (oui, ça interroge forcément !) de coopérateur.trice.s qui avaient la possibilité de participer in visio. L'occasion pour l'équipe de la Codha de faire un bilan des processus participatifs et des supports de communication, puis de revenir sur les résultats du rapport d'analyse du questionnaire de la HES-SO et de poser les bases des éléments à améliorer dans le futur. Affaire à suivre, donc.



### Commission de la Transition écologique

Lors du dernier rapport d'activité, nous avons dressé un petit bilan des multiples activités déployées par la dynamique commission précitée. En 2023, la commission n'a pas chômé, voici un petit florilège des activités ou projets développés :

- 🌱 **Trois ateliers Zéro Déchet** (qui affichaient complet) pour les membres de la Codha :
  - 9 mars : atelier « Cosmétique-Nettoyage-Vêtements »
  - 4 mai : atelier « Aliments et boissons »
  - 8 juin : atelier « Travail, vacances, cadeaux ».
- 🌱 **Bigger than us**, projection à Genève du film de Flore Vas-seur, une soirée pleine de questions, d'émotion, mais aussi d'espoir en voyant ces jeunes s'engager concrètement pour la transition à travers le monde.
- 🌱 **Le Corbusier à Chandigarh – la force de l'utopie** de Karin Bucher et Thomas Karrer, projection en collaboration avec le Cinélux (GE). L'occasion – somme toute assez rare – de parler de l'architecture et de son impact social.
- 🌱 **Opération Écologement**, avec le programme SIG-éco21, qui s'est déroulée de mai à juin 2023. Cette opération vise à donner des conseils aux habitant.e.s relatifs aux économies d'énergie, d'eau et de réduction des déchets, ainsi qu'à offrir du petit matériel :
  - 🌱 **12 immeubles (483 logements)** concernés
  - 🌱 **85% de taux de participation** (visites / logements)
  - 🌱 **4'814 m<sup>3</sup> d'eau économisée par an**, ou l'équivalent de deux piscines olympiques 2'500 m<sup>2</sup> (soit ~8% de consommation du parc Codha en 2022, selon hypothèses SIG-éco21)
  - 🌱 **163 tonnes de CO<sup>2</sup> économisées sur dix ans**, soit 16,3 t/an (soit ~4.3% des émissions du parc Codha en 2022, toujours selon hypothèses SIG-éco21).
- 🌱 **Rapport « Énergie » sur le parc Codha** (voir page 18)

### Commission Projets

La Commission Projets poursuit sa lancée avec succès et ce ne sont pas moins de dix projets qui ont été soutenus pendant l'année 2023.

On trouve bien sûr, par exemple, des projets artistiques, comme la pièce de théâtre *Voisin.e.s, Les chemins du désir* – exposition de photos aux Vergers (GE) –, ou encore *l'Air du Pra* – la belle chorale de l'association de Pra-Roman (VD), mais également des projets associatifs comme le four à pain et pizza de Rigaud (GE) ou le projet de microferme maraîchère et arboricole de l'Ortie à Meinier (GE) qui a besoin d'outils et de nouvelles infrastructures.

La Commission a également soutenu des projets présentés ou destinés aux jeunes membres de la Codha comme l'organisation d'un atelier de sampling intitulé *Low-Fi Hip Hop Grooves*, qui permet d'offrir aux jeunes du quartier des Vergers (GE) d'utiliser des instruments électroniques autour de la culture du hip-hop. Elle a aussi apporté son aide à un projet présenté par une classe de la HETS qui s'est donné pour but d'organiser un événement de A à Z, comme celui de la Fête des immeubles à l'Écoquartier de la Jonction.

Les aides économiques pour ces projets vont de Chf 1'000.- à Chf 3'500.-. Certains d'entre eux ont été réalisés avec succès et d'autres sont encore en cours de réalisation.

### Tournoi de foot et de pétanque de la Codha : un beau 13 mai

Cette année encore, une centaine de membres de la Codha se sont rassemblés au parc des Évaux pour le désormais fameux « **Très beau tournoi de foot de la Codha... et de pétanque pour ceux qui n'aiment pas le foot** ». Six équipes de foot venant de plusieurs immeubles et groupes de membres se sont affrontées. Du côté de la pétanque, pas moins de 20 équipes de trois sont venues taquiner le cochonnet. Le temps était favorable, l'ambiance très bonne, et l'événement s'est clos par un beau buffet accompagné de grillades. Une journée de convivialité et de participation comme on les aime !

# LA PARTICIPATION EN QUESTION...

## UN ÉTAT DES LIEUX POSITIF



70% à 80%  
taux de satisfaction

45,5%  
taux de réponse

Comme annoncé dans le dernier rapport d'activité, la Codha a lancé en 2023, en collaboration avec la HES-SO, un important questionnaire afin de faire un état des lieux général de la participation.

*Comment évalue-t-on la participation, les processus participatifs de la Codha ? Pourquoi est-ce qu'on s'implique dans les processus participatifs ? Quels usages les participant.e.s font-ils/elles de la participation ? Quels sont les aspects qui freinent et ceux qui stimulent la participation ? Comment améliorer les outils ou les processus mis en place ? Etc.* Telles sont, parmi d'autres, les questions qui ont été posées aux membres de la Codha ayant suivi un processus participatif.

Pour dresser ce bilan, la HES-SO s'est appuyée à la fois sur des matériaux qualitatifs et quantitatifs, grâce à une série d'entretiens de cadrage avec des collaborateur.trice.s de la Codha, des focus groupes avec des groupes d'habitant.e.s et un questionnaire à destination de l'ensemble des habitant.e.s et une partie des futur.e.s habitant.e.s engagé.e.s dans des projets de construction.

Avec un taux de réponses de 45,5%, soit plus de 672 personnes (ce qui est excellent pour ce genre de questionnaire), le bilan qui est dressé de la participation à la Codha est globalement très positif.

Sans réelle surprise, ce sont les personnes qui ont participé ou participent de manière active qui représentent la majorité des répondant.e.s. Cette étude montre un résultat clair : les coopérateur.trice.s de la Codha sont globalement satisfait.e.s à très satisfait.e.s des différentes démarches participatives mises en place par la Codha et au sein des associations d'habitant.e.s, avec plus de 70% de taux de satisfaction à la phase « chantier-projet » et qui monte à 80% à la phase « vie de l'immeuble ». Des résultats qui font, bien sûr, chaud au cœur.

Habiter à la Codha est considéré comme un privilège. Les immeubles offrent en plus des espaces communs de qualité et des services qualifiés de remarquables.

Avoir son mot à dire sur son futur lieu de vie ou le fait de pouvoir cogérer, de manière démocratique avec ses voisin.e.s, son immeuble et ses espaces communs est une opportunité qui est perçue comme étant très rare, voire unique.

Le rapport relève les avis les plus positifs – qui constituent une large majorité de ceux relevés –, mais il dévoile aussi des points d'amélioration. C'est sur ces aspects que la Codha a décidé de porter son attention. Que ce soit au sein de l'équipe des collaborateur.trice.s ou à travers la Commission Participation qui sera invitée à apporter sa pierre à l'édifice participatif qui se co-construit maintenant depuis bientôt trente ans.



Voir rapport participation  
(résumé ou complet)



## SUIVI ÉNERGÉTIQUE : ON FAIT LE POINT

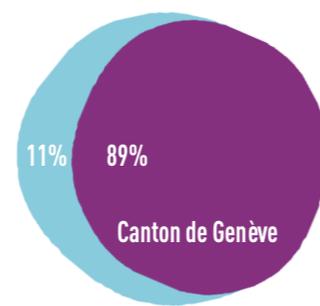
Construire en visant un haut standard énergétique (c'est-à-dire une faible consommation et sans énergies fossiles) est un grand pas vers la durabilité, mais ce n'est pas suffisant.

Une fois l'immeuble habité ou « en exploitation », comme on dit dans le jargon, il faut suivre les consommations d'énergie, optimiser le réglage des installations techniques (car « neuf » ne veut pas dire que cela fonctionne bien, malheureusement), puis remplacer ou rénover certaines parties de nos immeubles plus anciens.

### Comparaison des émissions de CO<sub>2</sub> moyenne par m<sup>2</sup> entre le parc de la Codha et le canton de Genève en 2022



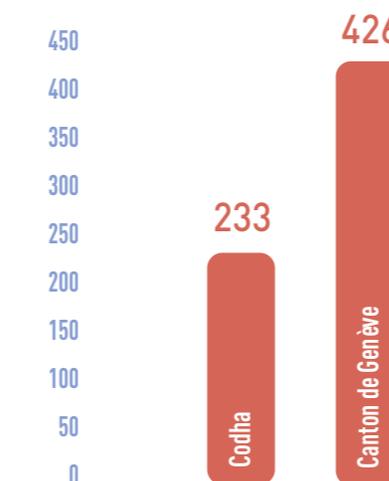
### Comparaison du taux d'énergie renouvelable par rapport au fossile pour l'énergie thermique entre le parc de la Codha (à gauche) et l'habitat collectif le canton de Genève (à droite) en 2022



La Codha a souhaité, en plus des différentes opérations en cours (COE – Contrats d'optimisation énergétique, CECB+, audit négaWatt, opération Écologement, etc.), mettre en place la rédaction d'un rapport interne régulier sur la consommation d'énergie, d'eau et les émissions de CO<sub>2</sub> du parc de la Codha, afin d'avoir une vue d'ensemble.

Globalement les résultats du parc immobilier de la Codha sont bons, comme en témoigne les chiffres et représentations ci-dessous :

### Comparaison des indices de dépenses de chaleur (IDC) moyens entre le parc de la Codha et le canton de Genève en 2022



IDC (MJ/m<sup>2</sup>·an)

Ces résultats, plutôt positifs, ne doivent pas pour autant cacher les efforts à fournir pour nos immeubles « historiques » et plus anciens qui ont été construits à une époque où la consommation d'énergie, les émissions de CO<sub>2</sub>, le réchauffement climatique n'étaient pas encore des questions... brûlantes. Ces immeubles, tous situés dans le canton de Genève, tels que le Carlton, les Maraîchers, Plantamour et Jean-Jaquet, font aujourd'hui l'objet d'une attention toute particulière.

### Quelques chiffres clés :

En 2022 (les données 2023 seront disponibles en fin de saison de chauffe 2024), 16 immeubles, soit 72'913 m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (SRE), surface chauffée :

- 🌿 Émission directe total du parc Codha  
> 383 t CO<sub>2</sub>/an
- 🌿 Émission directe moyenne par surface  
> 5,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an (moyenne GE 23,1 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an)
- 🌿 Émission directe moyenne par habitant.e  
> ~ 0,26 tCO<sub>2</sub>/hab-an
- 🌿 Consommation globale de chaleur  
> 4,7 GWh/an (sans compter le solaire thermique)
- 🌿 Indice de dépense de chaleur (IDC) moyen du parc Codha  
> 233 MJ/m<sup>2</sup>·an (IDC moyen GE 426 MJ/m<sup>2</sup>·an)
- 🌿 Consommation globale d'eau de l'ensemble du parc  
> 63'807 m<sup>3</sup>/an (~25,5 piscines olympiques)
- 🌿 Consommation moyenne d'eau par habitant.e  
> 42,8 m<sup>3</sup>/hab-an (moyenne GE 69,7 m<sup>3</sup>/hab-an)

Plus d'informations et accès au rapport Énergie

Lire le rapport  
Énergie



# PRA ROMAN REÇOIT LE PRIX BINDING POUR LA BIODIVERSITÉ 2023 !

C'est avec une grande joie et une grande fierté que l'Association Sur le Pra et la Codha ont reçu le prix Binding pour la biodiversité 2023. Alors, d'abord, un grand bravo à l'association et aux habitant.e.s qui ont porté ce projet dès le début !

Mais comment ne pas rester sous le charme de ce magnifique jardin d'Eden qui a été créé sur les hauteurs de Lausanne ? Des jardins potagers individuels et collectifs, des plantes, des fleurs, des abris pour les mustélidés... la noue pour recueillir l'eau de pluie ou encore un couloir biologique. Ici, on fauche à la main (enfin, à la faux) et le foin est stocké pour protéger les cultures plus tard ou servir d'abri à différents visiteurs. Tout un écosystème, dans lequel les abeilles, les papillons et autres insectes sont les bienvenus, tout comme les hérissons, les belettes, ou encore les tritons, les crapauds et les salamandres, notamment. Ici, la permaculture est de mise, bien sûr, et, à la belle saison, les jardins débordent littéralement de fruits et de légumes - même celles et ceux qui n'œuvrent pas dans les jardins en profitent, c'est dire ! Eh oui, quand on laisse faire la nature, elle sait se montrer très généreuse.

Le prix est doté d'un montant de Chf 100'000.-, il est destiné à développer des projets favorisant la... biodiversité à Pra Roman mais également au sein des immeubles de la Codha. Il y aura à cet effet un appel à projets pour que ça germe et sème à tout vent.

Entre-temps, vous pouvez toujours vous laisser guider dans les allées de ce jardin inspirant et inspiré, pour ensuite aller vous perdre dans la forêt voisine et tomber, qui sait, nez à nez avec un renard, une biche ou un chevreuil.



Visionner le Film  
du Prix Binding  
(4 min)



Prix Binding pour la  
**BIODIVERSITÉ**



# PROJETS ET DÉVELOPPEMENT EN 2023



## CANTON DE GENÈVE

**Route de Ferney : c'est reparti**

**Sentier des Saules : «enchantier» le fleuve**

**Caserne des Vernets : une belle surprise**

**Versoix : ficelé et déposé !**

**Chêne-Bougeries Village :**

**réhabiliter le patrimoine**

**Croissant : en pleine fabricration !**

**Presinge : pour que pousse l'écovillage**

**Belle-Terre : PLQ en vue ?**

**Grosselin : forum citoyen et manifeste**

## CANTON DE VAUD

**Plaines-du-Loup :**

**dévoile son vrai visage, en briques !**

**Campagne Rossier :**

**un projet écologique au cœur du patrimoine**

2023 a été globalement une bonne année pour la Codha : les chantiers de la route de Ferney, de la caserne des Vernets, du sentier des Saules et de Murcie ont pu démarrer ou sont sur le point de l'être. À noter que ces quatre projets étaient bloqués par des recours. La justice a donc confirmé la légalité et la qualité des constructions prévues, ce qui prouve, si besoin était, la pertinence du travail accompli et la haute qualité de l'ouvrage de nos mandataires.

Pour la Codha, ce sont aussi des encouragements à poursuivre la concrétisation de nos buts : proposer des projets innovants, audacieux, mais respectueux de leurs contextes patrimoniaux, urbanistiques et en harmonie avec la nature. Toutefois, les terrains à bâtir, publics comme privés, sont de plus en plus rares et de plus en plus compliqués à développer : investir dans des projets coopératifs sur des terrains privés comporte des risques accrus, avec notamment celui

de l'approbation politique. Nous sommes confrontés à un paradoxe emblématique de notre époque : la pénurie de logement s'aggrave, mais la population et/ou les communes sont de plus en plus opposées aux nouveaux projets de construction. La Codha tente d'intégrer cette nouvelle donne et privilégie le dialogue en amont ainsi que la qualité des projets pour tenter de convaincre.

L'événement marquant et réjouissant de l'année 2023 restera sans conteste la reprise par la Codha des deux droits de superficie de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) à la caserne des Vernets. La Codha est parvenue à réagir rapidement et efficacement, notamment en réussissant à trouver les importants financements nécessaires à cette opération. Ce qui a été un tour de force. Aujourd'hui, nos efforts sont largement récompensés par l'enthousiasme des très nombreux.euse.s futur.e.s habitant.e.s pour ces logements coopératifs supplémentaires, au cœur de la ville.

Enfin, la prospection reste une activité importante de la direction. Plusieurs projets prometteurs sont à l'étude, à Lausanne, Genève et... Fribourg (Bluefactory). Nous nous positionnons essentiellement sur les plans localisés de quartier ou les plans d'affectation en vigueur. Nous restons attentifs aux appels d'offres des collectivités publiques bien que nous soyons régulièrement sollicité.e.s par de potentiels partenaires qui apprécient le travail et la philosophie de la Codha.

## Route de Ferney : c'est reparti

Nous vous annonçons dans le rapport d'activité 2022 le démarrage du chantier de ce beau projet développé avec la coopérative SoCoop, dans le quartier verdoyant des Nations. La pose de la première pierre a été célébrée au mois de mars, suivie de l'implantation d'un potager participatif à disposition des ouvrier.ère.s.

Après un «arrêt forcé» lié à la faillite de l'entreprise de gros œuvre, la SoCoop et la Codha se sont mobilisées avec le bureau d'architectes LRS, pour rebondir et parvenir à re-

prendre les travaux dans les meilleurs délais, tout en conservant l'équipe initiale de maçonnerie.

En termes de convivialité et d'animation, le quartier, qui sera à terme desservi par la nouvelle ligne de tram, ne sera pas en reste puisque les rez abriteront la future maison de quartier, gérée par l'association Au P'tit Sac, une crèche ainsi qu'un restaurant italien avec terrasse. Cela fleure bon les parties de pétanque à l'ombre du grand platane...

### Sentier des Saules : «enchantier» le fleuve

Après un premier semestre 2023 d'intense travail à la recherche de l'équilibre financier, dans le cadre d'un projet qui a profité de la pause forcée due aux recours pour s'orienter vers une construction plus durable, depuis l'automne, au sentier des Saules, la place est enfin au chantier, sous la direction de Jaccaud et associés !

Lors de la démolition de l'immeuble existant, la dépose soignée de l'imposante charpente du toit – orchestrée par Materium, association pionnière en réemploi de matériaux de construction – a permis la récupération des nombreuses poutres, offertes au collectif Ultra Récup pour ses installations projetées à la pointe de la Jonction.

Si les travaux préparatoires ayant suivi la démolition ont été substantiels, l'heure est au choix de matériaux écologiques et innovants pour la future construction qui doit répondre aux exigences actuelles. Les futur.e.s habitant.e.s ont pu exprimer leurs remarques et leurs préférences au sujet des finitions des appartements, des locaux communs ou des aménagements extérieurs, notamment.

Les surfaces d'activité ont trouvé preneurs : dans l'annexe existante, le CDD et le Silure, déjà locataires avant les travaux, reviennent enchanter les lieux avec des projections de cinéma et une bibliothèque. Côté Rhône, les trois arcades pourvues de terrasses ont été attribuées à des projets dynamiques avec le restaurant l'Ô-Vive, la buvette-glacier Brasserie du Mât et l'AuxBerges, qui propose ses chambres d'hôte aux visiteur.euse.s de passage ainsi qu'un bar à tapas.

### Caserne des Vernets : une belle surprise

Après avoir trépigné d'impatience jusqu'en 2022 à la suite des derniers recours levés, l'année 2023 est rythmée par le chantier des deux premiers bâtiments de ce nouveau quartier urbain; la tour D de 26 étages et l'îlot A conçu par les bureaux GD Architectes et Bunq. Après d'importants travaux de terrassement (110'000 m<sup>3</sup> de terre évacuée !), les travaux de gros œuvre battent leur plein. L'édification de cette première étape comprenant 750 logements des différents investisseurs institutionnels ou d'utilité publique (dont 190 pour la Codha). L'entrée des futur.e.s habitant.e.s (FH) reste prévue au second semestre 2026.

Le groupe de travail relatif aux espaces communs des cour-sives et de la terrasse en toiture a été consulté courant mai et, dans la foulée, l'association des FH «Au Fil de l'Arve» a eu l'excellente initiative d'organiser un apéritif sur site. En fin d'année, les aménagements paysagers du cœur de l'îlot A ont été présentés aux FH et une partie de ces dernier.e.s a participé au choix des finitions intérieures et des cuisines de leurs futurs appartements.

La belle surprise reste la cession des droits distincts de superficie (et par conséquent des surfaces de logements et d'activités y relatives) de la Société coopérative d'habitation Genève qui a décidé de se retirer du projet et de les céder à la Codha. La formalisation de cette opération – qui a nécessité un gros travail au cœur de l'été, notamment en matière de financement – se conclura au printemps 2024 et représentera 74 logements supplémentaires dans le bâtiment A et 106 dans le bâtiment B dont les travaux devraient s'achever début 2028.



## Versoix : ficelé et déposé !

Le printemps 2023 annonce une étape importante du projet, celle de la dépose du dossier d'autorisation de construire.

Le projet d'architecture conçu avec l'ensemble du quartier, des futur.e.s habitant.e.s, des services compétents et les cinq mandataires (pour mémoire les bureaux Liengme & Mechkat, Face à Face, ATBA, LRS architectes et Vimade) est maintenant entre les mains des inspecteurs de l'État pour le traitement du dossier d'autorisation. C'est là un énorme défi qui a été relevé et tous.les participant.e.s qui ont activement œuvré pour y arriver doivent être félicité.e.s !

L'appel à projets pour les surfaces commerciales a rencontré un beau succès avec pas moins de 15 propositions reçues. Parmi celles-ci : une maison de quartier, un laboratoire du grain (boulangerie/café), un lieu pour la créativité, un fablab, des ateliers d'artisans, des cabinets thérapeutiques (psychomotricité) ainsi que des espaces pour la danse et le yoga.

L'association Via 105 s'est élargie en accueillant la nouvelle vague de futur.e.s habitant.e.s qui consolident et dynamisent les groupes de réflexion. On entame ensemble les échanges sur les finitions et le programme des espaces partagés : salle commune, atelier bricolage relié à un espace coworking au rez, chambres d'ami.e.s et la terrasse commune munie de sa cuisine d'été en toiture avec vue sur le magnifique cèdre centenaire. Prochain épisode : la matérialité intérieure des appartements et la délivrance de l'autorisation de construire.

## Chêne-Bougeries Village : réhabiliter le patrimoine

C'est l'histoire d'un projet bien singulier pour la Codha. Avec ses 21 logements coopératifs répartis entre un bâtiment à construire et quatre rénovations, le projet contribue à réhabiliter un patrimoine bâti fortement dégradé depuis trente ans tout en redynamisant l'îlot de l'ancien village, avec une réponse innovante en matière de typologies, de logements et d'espaces collectifs à partager entre les habitant.e.s et le public.

Bonne nouvelle ! Les autorisations de construire sont délivrées pour deux des cinq bâtiments. Les échanges avec l'office des autorisations de construire sont en cours pour les trois autres, sur fond de plan de site et de mise en valeur patrimoniale avec le concours des bureaux BCR et Frey architectes.

L'articulation du projet avec l'espace public est à l'origine de fortes synergies entre la Codha et la Ville de Chêne-Bougeries dont nous saluons l'esprit d'ouverture et la volonté de collaboration. Notre coopérative a ainsi eu le plaisir de participer au jury du concours d'architecture et paysagisme portant sur les espaces publics, organisé par la Ville en février 2024, qui ont désigné le projet lauréat «Cœur de parc» du bureau Urbanité(s).

## Le Croissant : en pleine fabrication !

Le projet est désormais dans le vif. Le chantier, lancé à l'automne 2023, par les architectes Daniela Liengme et Laura Mechkat, atteint sa vitesse de croisière. Tous les appartements sont attribués, que ce soit pour la partie locative ou pour la PSBL (propriété sans but lucratif). Les futur.e.s habitant.e.s ont repris le processus participatif, avec les questions d'aménagement et de matérialité des appartements et des locaux communs.

La Codha poursuit son engagement pour une transition durable et une réduction de l'empreinte carbone de ses nouvelles réalisations. Le Croissant voit donc sa façade évoluer en bardage bois qui implique toutefois certaines limites chromatiques, lesquelles poussent à la créativité.

Le réemploi sera de mise avec des éléments récupérés lors de la démolition, en les intégrant aux futurs équipements comme les tuiles pour les cheminements, les volets pour les bacs des potagers, ou encore les fenêtres en bois et des pièces de serrurerie qui resteront à la disposition des habitant.e.s, et qui pourront, une fois sur place et selon leurs souhaits, fabriquer une véranda pour les semis et les plants ou en faire un jardin d'hiver.

## Presinge : pour que pousse l'écovillage

Une dizaine de petits immeubles (150 logements au total, dont 48 destinés à la Codha), autour de deux nouvelles ruelles et trois placettes, une fontaine, un four à pain, un grand verger, des potagers, des locaux d'activités, de nouvelles.eaux voisin.e.s, des enfants... de la vie, quoi ! Le tout à un virage de l'école d'horticulture de Lullier, venant redynamiser le centre du village. L'élan de vie porté par les coopératives Codha, Équilibre, Quercus et les architectes/ paysagistes du bureau Apaar semble être contagieux puisque la commune a mandaté le même bureau pour requalifier la place de jeux et l'espace paysager de la Salle communale qui jouxtent la parcelle, augurant ainsi d'une belle cohérence de l'ensemble et d'une convivialité villageoise.

C'est aussi l'occasion pour la Codha de pousser la construction écologique un cran plus loin avec ce projet pilote mettant en œuvre structure béton-bois, paille locale et terre d'excavation, système d'assainissement et lombricompostage. Le dépôt d'autorisation de construire a été déposé en décembre. On croise les doigts.

## Murcie : enfin, le permis de construire et donc l'achat du terrain !

Après de longues procédures de recours, la Codha obtient enfin gain de cause pour le projet de Murcie, avec Localarchitecture. C'est donc avec plaisir que nous avons recommencé les études en vue du démarrage de chantier au plus vite. Les 14 logements sont en cours d'attribution et nécessitent un travail important afin de pouvoir mettre en place les subtilités juridiques de la propriété sans but lucratif (PSBL) sur un terrain appartenant depuis peu à la Codha. Entre le notaire, les financeurs, la Codha, les échanges sont nombreux et nécessitent aussi l'appui de spécialistes tels que fiscalistes et avocat.e.s. On ne chôme donc pas !

## Belle-Terre : PLQ en vue ?

Avec la planification d'environ 2'400 logements, commerces et activités pour 2030, Belle-Terre est l'une des plus grandes

réserves foncières actuelles du canton de Genève. Le site accueille depuis 2021 les 670 premiers logements articulés le long d'un mail central – l'allée de Belle-Terre –, nouveau maillon routier qui se connecte à la route de Mon Idée.

La troisième et dernière étape de ce grand projet se poursuit avec les pièces urbaines A4 et A5. La Codha y développera 80 à 100 logements aux côtés de trois coopératives partenaïres (Les Aïles, SCCHS, Équilibre), la Ville de Thônex, la Fondation Emma Kammacher et la CPEG.

Aujourd'hui, la programmation et la répartition des droits à bâtir entre opérateurs sont au cœur des échanges préalables au lancement des plans localisés de quartier (PLQ). Évolution importante, le projet accueillera un demi-groupe scolaire supplémentaire pour faire face aux enjeux démographiques de la commune. La construction d'un office médico-spécialisé est également à l'étude. Les lauréats du concours d'urbanisme et d'architecture de 2018, CCHE pour la pièce urbaine A4 et Group8 pour la pièce A5, sont suspendus à ces décisions pour lancer la conception des études préliminaires aux PLQ.

## Grosselin : forum citoyen et manifeste

La mutation de cette vaste zone industrielle et artisanale se poursuit avec l'ambition d'un futur quartier participatif, durable et solidaire. À terme, Grosselin accueillera 10'000 nouveaux.elles habitant.e.s, soit près de la moitié de la population actuelle de Carouge. Un enjeu de taille pour la Commune !

Tout d'abord, le Forum Grosselin et la Ville de Carouge ont organisé en novembre 2023 un grand forum citoyen. Au programme de cette journée, trois temps forts d'échanges et de débats : bilan de la démarche participative menée depuis 2017, présentation du manifeste pour un quartier participatif et durable et tables rondes des moyens pour concrétiser les ambitions du manifeste. La Codha ainsi que les coopératives d'habitation du consortium Grosselin demain (Équilibre, l'Habrik et Totem) ont également participé activement à cet événement.



En janvier 2024, c'est au tour de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) de présenter sa politique d'attribution des droits de superficie sur ses terrains en zone de développement. La FPAV a affirmé un soutien fort aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et aux coopératives d'habitation en particulier : 40% des 7'750 logements à réaliser sur ses terrains le seront par des coopératives ! Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) salue ce choix politique clair et est heureux de collaborer avec la fondation ainsi que les autres acteurs du PAV.

La Codha se réjouit de ces belles avancées !

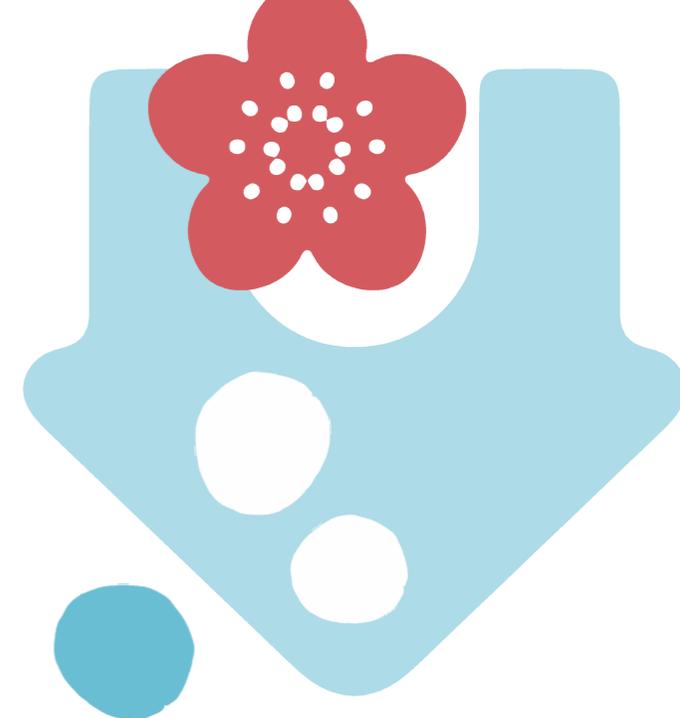
## CANTON DE VAUD

### Plaines-du-Loup : dévoile son vrai visage, en briques !

Le chantier maintient son rythme et dévoile sa magnifique façade en brique, mixée avec des éléments métalliques couleur bronze, qui donnent une tonalité chaleureuse et élégante à l'immeuble. Les futur.e.s habitant.e.s découvrent les espaces construits par Meier et associés et aperçoivent les finitions quelques mois avant leur emménagement (prévu au premier semestre 2024).

L'association de futur.e.s habitant.e.s Loutopie avance sur les réflexions en lien avec le programme d'aménagement des nombreux espaces communs envisagés dans l'immeuble et organise une superbe rencontre-raclette pour renforcer les liens entre ses membres.

Le programme des rez-de-chaussée se peaufine et se compose aujourd'hui d'un cinéma indépendant, d'un salon de massage, d'un cabinet pluridisciplinaire axé sur les liens parents-enfants, d'un sushi-shop familial, d'un glacier artisanal et d'une pâtisserie.



Le groupe de travail portant sur les activités des rez et la mobilité à l'échelle de l'écoquartier poursuit ses réflexions dans l'objectif de créer des synergies entre les différents acteurs du site. La proposition de mutualisation des voitures partagées est issue de ces réflexions. Une voiture Codhality sera à la disposition des habitant.e.s du quartier et un abonnement Mobility devrait être offert à l'ensemble des résident.e.s pour une durée de deux ans.

### Campagne Rossier : un projet écologique au cœur du patrimoine

La Codha a remporté l'appel d'offres privé, organisé par les deux familles propriétaires. Ces parcelles, particulièrement intéressantes, concentrent des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux importants. Ils requièrent une attention très particulière et sensible : la Codha discute avec les autorités et les partenaires pour mettre en place les conditions adéquates qui permettraient de développer un habitat coopératif, participatif, résolument écologique, en harmonie avec la magnifique nature environnante, et respectueux des qualités du site.

# ZOOM SUR CHOUET (GE)



## C'était un petit jardin...

Quittez l'activité et le bruit de la rue de la Servette, tournez la tête au niveau du n° 38 (quartier de l'HEPIA et de la fameuse Cave 12, haut lieu alternatif de la musique expérimentale), vous découvrirez derrière une grille de fer forgé une cour et un petit chemin de gravier débouchant sur un jardin calme au cœur d'un îlot d'immeubles du XIX<sup>e</sup> siècle. Venant terminer le front bâti du début de la rue Jean-Robert-Chouet, un immeuble se recourbe délicatement sur le chemin piéton qui le sépare de l'école des Grottes. Il semble avoir toujours été là et pourtant, il accroche le regard par sa singularité. Vous êtes arrivé.e.s à Chouet 6, qui est aussi le nom de l'association de ses habitant.e.s.

## Un petit bijou dans un écrin de verdure

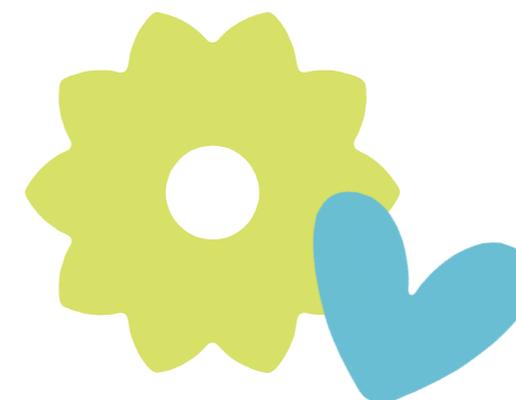
L'effet caméléon de la façade de ce petit bâtiment de 11 logements est l'œuvre du talentueux bureau Sylla-Widmann, lauréat du concours organisé par la Codha en 2014, qui a su s'inscrire sur une parcelle très contrainte dans un contexte urbain complexe en développant un langage architectural « volontairement désuet » (dixit), tout en lui conférant une contemporanéité affirmée. Il en va de même pour l'organisation interne de l'immeuble. Ici, pas de coursive, mais une traditionnelle cage d'escalier centrale éclairée par un puits de lumière qui tourne autour de l'ascenseur et distribue les six étages. Des appartements avec des typologies en « baïonnette » où les salons sont séparés des cuisines. Véritables offices des appartements, ces dernières laissent distinguer la vie qui s'y déroule par leurs parois vitrées sur palier et s'ouvrent généreusement sur de grandes loggias côté jardin qui donnent l'impression « de vivre dans les arbres » aux habitant.e.s du 1<sup>er</sup> étage et « de flotter sur la canopée » à celles et ceux des étages supérieurs, le tout couronné par la buanderie commune – jardin d'hiver en attique qui s'ouvre sur une grande terrasse permettant à chacun.e de se retrouver pour bénéficier d'une somptueuse vue sur le lac et la chaîne du Mont-Blanc !

## Un bâtiment durable, social et participatif

Comme dans tous les immeubles de la Codha, une attention particulière a été accordée au choix des matériaux et à leur mise en œuvre (structure béton en partie recyclée, façades bois, matériaux géo-sourcés), à la régulation de la température et des flux énergétiques, tout en veillant à une sobriété technologique.

Dans un contexte économique tendu, le travail conjoint des architectes et de la Codha pour une maîtrise des coûts et du chantier, ajouté aux choix et arbitrages faits par les futur.e.s habitant.e.s, a permis au final de maintenir des loyers correspondant aux critères HM-LUP, exigés par le DDP et l'Office du logement, tout en ne cédant ni sur la qualité, le confort ou les équipements des appartements et des espaces communs.

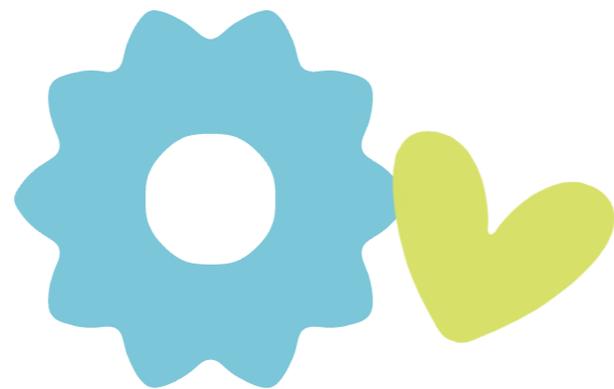
Le processus participatif qui a accompagné tout le projet s'est employé à créer du lien, à consulter et à inclure non seulement les futur.e.s habitant.e.s, mais aussi le futur voisinage à travers l'organisation de présentations du projet, de visites du chantier, d'ateliers mixtes de réflexion ou encore de projets pédagogiques avec les élèves de l'école des Grottes. Enfin, le choix de porteurs de projets à caractère social et solidaire pour les deux arcades du rez-de-chaussée vient compléter harmonieusement l'offre existante du quartier.



## Le chemin de Gaïa, 1<sup>er</sup> prix du concours Nature en Ville 2022

Dès les premières visites de la parcelle, la Codha a été séduite par le jardin et ses grands arbres bien que ne faisant pas partie du périmètre foncier octroyé par la Ville. Qu'à cela ne tienne, les premières rencontres avec le voisinage ont rapidement permis de se fédérer autour d'une volonté commune de préserver la faune et la flore de ce poumon vert au cœur d'îlot sous maîtrise de la GIM (gérance immobilière municipale). Après plusieurs ateliers participatifs d'échanges et de réflexion, un projet collectif, porté par les habitant.e.s de la Codha et la boutique Terre et Mère, locataire d'une des arcades, associé.e.s aux voisin.e.s et aux élèves de l'école, a été présenté au concours Nature en Ville et a remporté le 1<sup>er</sup> prix.

Cette belle performance porte aujourd'hui des fruits visibles et comestibles !



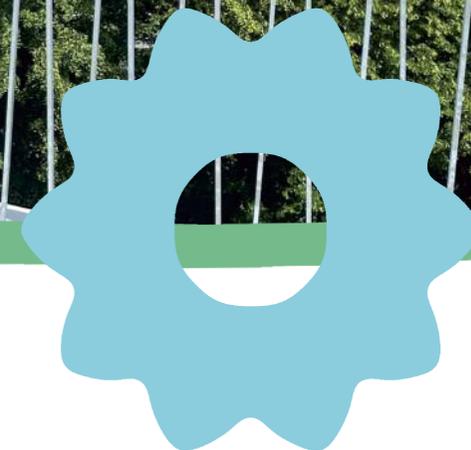
### Une vie d'immeuble riche, dans un quartier vivant

En témoignent les rapports d'activité de l'association Chouet 6 depuis son emménagement : équipement technique, construction de mobilier et aménagement de la salle commune, rédaction d'une charte d'utilisation, organisation des repas de midi pour les enfants, pratique hebdomadaire de yoga, coopération avec Caritas pour l'accueil pendant plusieurs mois de Maryna, réfugiée ukrainienne dans la chambre d'ami.e.s, plantations et entretien du jardin... vivant, on vous dit.

Nous remercions chaleureusement les architectes, toutes les équipes d'ouvrier.ère.s et entreprises qui ont travaillé sur ce chantier très contraint dans le respect du voisinage, les voisin.e.s, l'école des Grottes et ses élèves ainsi que la GIM pour le développement du projet paysager, et bien évidemment l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble qui ont fait de ce projet une réalité !

Inauguration prévue pour septembre 2024.

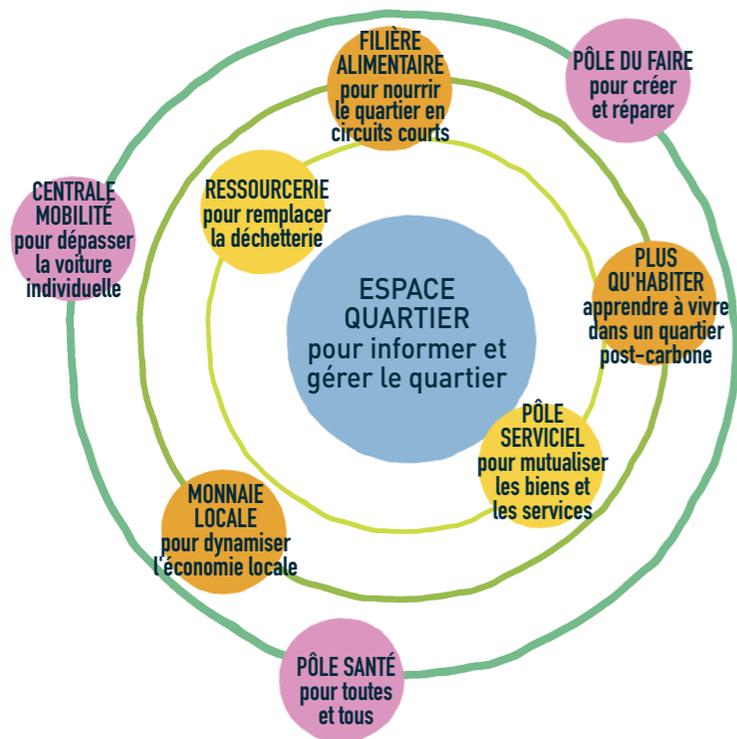
Vidéo 1<sup>er</sup> prix  
Nature en Ville 2022  
(2min)



# REZ ACTIFS,

## LA FABRIQUE DES QUARTIERS DURABLES

Propulsée par APRES



Grâce à ses quelque vingt années d'activité en tant que faitière genevoise de l'économie locale et durable, APRES s'est dotée d'une solide expertise en termes d'accompagnement à la vision des activités économiques de proximité, alliant viabilité économique et impact social et écologique positif dans les quartiers. Son équipe a notamment travaillé de 2013 à 2020 à la construction et l'attribution des 10'000 m<sup>2</sup> d'arcades d'activités dans l'écoquartier des Vergers, mandatée par la Ville de Meyrin. Depuis 2020, nous travaillons avec la Commune de Plan-les-Ouates, concernant la vision et l'attribution de 5'500 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités au quartier du Rolliet. Plus récemment, nous avons commencé à intervenir dans d'autres communes à Genève, notamment Bernex et Lancy.

C'est dans ce contexte que nous avons développé **une vision de quartiers durables «une seule planète»**, dont les activités économiques évoluant dans leurs rez-de-chaussée répondent aux besoins de la population tout en respectant les limites planétaires.

Grâce au soutien du Fonds pionnier Migros, nous lançons cette année **Rez Actifs**, nous permettant de mieux articuler et surtout de fortement développer nos activités (i) de conseil en vision et programmation de quartier et celles (ii) d'accompagnement entrepreneurial.

**Son objectif est d'augmenter le nombre de quartiers durables et de les aider à tenir la promesse d'offrir à leurs habitant.e.s un cadre de vie agréable dans les limites planétaires.**

Véritable articulateur d'activités de proximité durables, Rez Actifs soutient en particulier les promoteurs – tant publics que privés – dans la planification des activités de quartier et dans la recherche d'entreprises de transition écologique qui leur conviennent.

Parallèlement, une offre de soutien aux entreprises de transition écologique sous différentes formes (formations, coaching, mentoring et également la mise à disposition d'une équipe d'expert.e.s métiers dédiée au « faire pour » dans les domaines de l'entrepreneuriat (finances, IT, communication,



RH, processus, etc.)) pour accélérer leur développement et leur établissement dans une arcade d'un quartier durable.

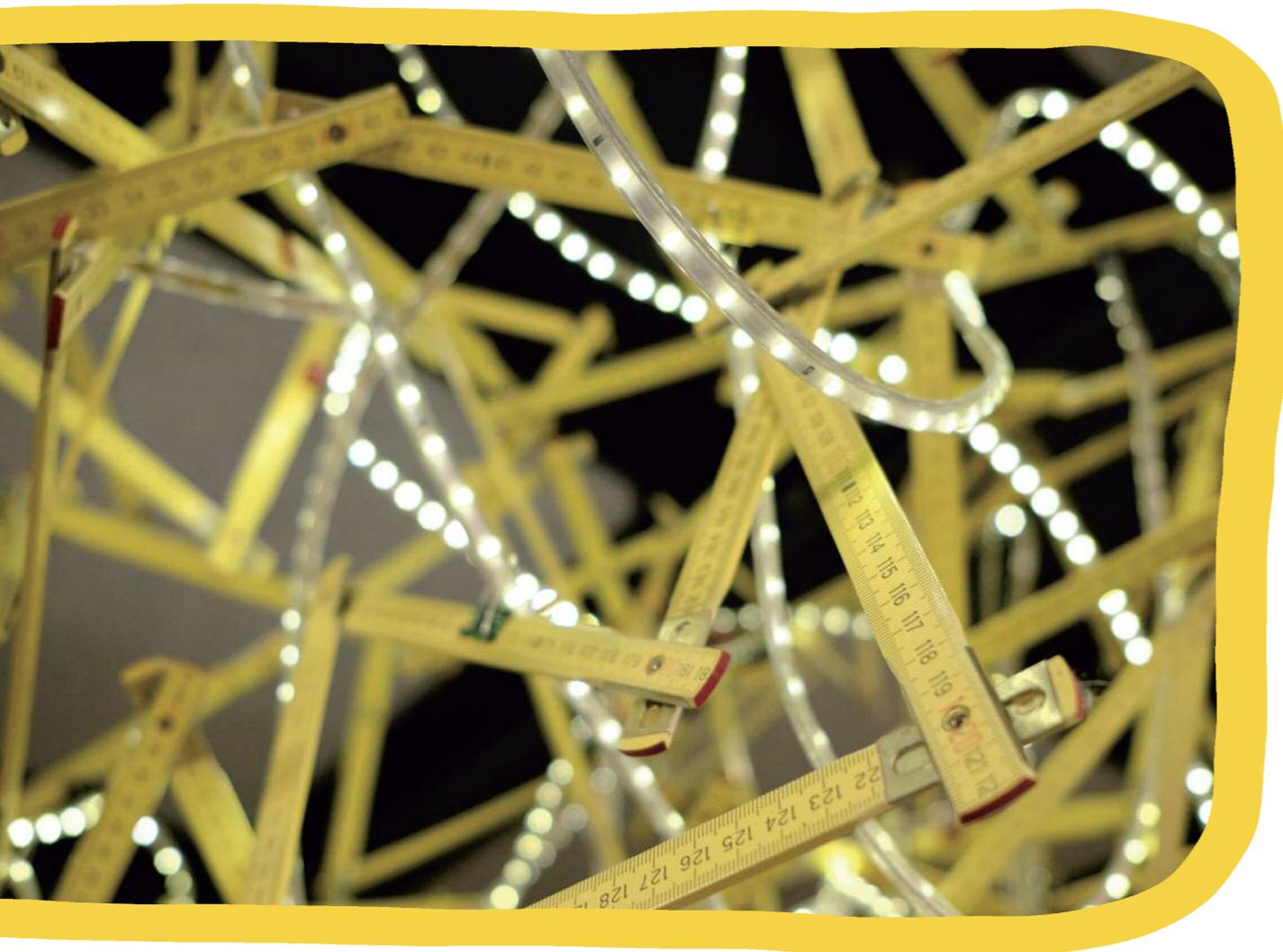
En outre, Rez Actifs soutient la création de nouvelles entreprises d'économie sociale et solidaire et encourage la création de nouveaux modèles d'entreprise. Nous travaillons par exemple actuellement sur la mise en place d'une coopérative cantonale de gestion du partage de voitures et de vélos(-cargos) à l'échelle de l'immeuble et du quartier. Affaire à suivre !

Plus d'informations :  
[rez-actifs.ch](http://rez-actifs.ch)  
[apres-ge.ch/quartiers-vision](http://apres-ge.ch/quartiers-vision)



# AUTRES ACTIVITÉS

## ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF



### Participation à des événements au cours de l'année 2023

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 fréquemment, au gré de ses disponibilités, à des événements publics autour du thème de l'habitat et de la mobilité, notamment pour 2023 :

- Remise du prix Binding pour la biodiversité, le 30 août à Bâle. Ce prix récompensait la réalisation de Pra Roman (Lausanne), et plus particulièrement le processus participatif de la création des jardins. Une partie de l'équipe de la Codha s'est rendue à Bâle pour la remise du prix avec les délégué.e.s de l'association 'Sur le Pra' de Pra Roman (Lausanne).
- Journée suisse des coopératives à Lucerne le 22 septembre.
- L'immeuble des Sureaux réalisé par la Codha et la Fondation Ensemble remporte à Berne le Prix d'Innovation Suisse INSOS 2023 (INSOS - L'association de branche des prestataires de services pour les personnes en situation de handicap).

### 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.
- **Écoquartier Lausanne**.

• **Armoup**, Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (*liée à CHS, voir ci-dessous*). Publie la revue Habitation.

• **Coopératives d'habitation Suisse CHS** (ex-Association suisse pour l'habitat), qui accorde des prêts pour une partie des projets de la coopérative, et représente les intérêts coopératifs au niveau fédéral.

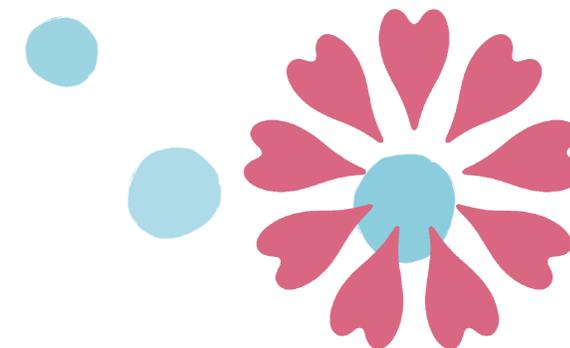
• **CCL**, Centrale d'émission suisse pour la construction de logements.

• **Cercle ouvrier** (dans le cadre des locaux lausannois dans la Maison du peuple).

• **Terrasses sans frontières**, conseil et promotion de la végétalisation des toitures. Des solutions écologiques pour la ville de demain.

### La Codha est également :

- actionnaire de la BAS avec dix actions à 1'450 francs ;
- coopératrice de deux épiceries participatives à Genève : la Fève aux Vergers, et Le Nid à l'Écoquartier de la Jonction ;
- impliquée dans le projet Interreg de l'ESS, pour l'innovation dans le cadre de l'économie sociale et solidaire transfrontalière ;
- associée au 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

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.

### COMITÉ DE LA CODHA

Sandra Bize, Inès Légeret Coulibaly, Yann-Éric Dizerens, Simon Gaberell, Christophe Gnaegi, David Martinella, Marius Moutet, François Rossier, Marcel Ruegg, Sibylle Sauvin Jean, Katharina Schindler Bagnoud

### ÉQUIPE DE DIRECTION

Mauro Bellucci, Éléonore Gonnet, Guillaume Käser, Anne Labarthe, Éric Rossiaud

### Bureau de la Codha

### ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Éléonore Gonnet, Anne Labarthe, Natali Caceda, Oona Connolly *(jusqu'en novembre 2023)*, Saleme Gebre *(apprentie)*, Xiomara Herrera, Isabelle Joset, Olivier Lauck, Rosa Leon, Estelle Wittwer *(dès novembre 2023)*

### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser, Éric Rossiaud, Maria Gil, Rosi Gil Lopez, Simone Guibentif, David Milione, Joël Rochat, Marjorie Septier, Isabel Stella, Rosanna Ulmi, Céline Zoetewij

### GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci, Laure Berthod Fragnière, Cathy Giacomini, Mathieu Jusselin, Phelan Leverington, Christelle Lisson, Stéphanie Roques

Les coordinateur.trice.s d'immeubles : Laslo Biro-Levescot (Vergers, Meyrin), Florence Chappuis (Écoquartier Jonction), Bastian Ehrbar et Sophie Zbaeren (Pra Roman, Lausanne), Stéphane Ohanessian (Rigaud, Sureaux, Genève), Lucille Kern et Joaquim Pinto (Écoquartier Stand, à Nyon).

### ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire BfB Bourquin frères et Béran SA

## LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

### Résumé au 31.12.2023

<b>Coopérateur.trice.s</b>	
Nombre de membres individuels	6'771
En nombre de ménages	5'012
<b>Logements</b>	
Nombre de logements	759
Nombre d'immeubles	18
Nombre de logements en projet	861
Nombre d'immeubles en projet	12
Total du bilan	Chf 407'316'633
Total de l'état locatif	Chf 16'804'343
Membres du comité	15
dont membres de l'équipe de direction	5
Ressources humaines, collaborateur.trice.s internes correspondant, en poste de travail à plein-temps	27
	21,25

# LES CHIFFRES

## EN QUELQUES MOTS



L'investissement dans les projets en cours se poursuit, en 2023, puisque la Codha a investi environ 35 millions entre autres dans des projets comme les Plaines-du-Loup, avec un crédit de construction de la Banque Migros, et route de Ferney et Murcie-Confignon (PSBL), par des crédits de construction de la Banque Cantonale de Genève.

La Codha se réjouit d'avoir investi plus de 35 millions dans l'économie locale en développant ses projets !

Pour le préfinancement des projets, la Codha s'appuie toujours sur le Dépôt participatif et coopératif des coopérateur.trice.s, qui totalise 4.6 millions, dont 2.3 millions en parts sociales, amenés par 138 membres.

Parallèlement au développement des projets, le capital social augmente de Chf 766'880 pour atteindre 26.6 millions CHF. Les fonds propres totaux de la coopérative atteignent quant à eux 7.77% du bilan, incluant les provisions grands travaux.

Pour gérer ses activités, la Codha compte 27 collaborateur.trice.s en tout, pour un ETP de 21.25, soit une augmentation de 0.8 ETP par rapport à l'année dernière, l'équipe s'étoffe ! Le taux d'activité moyen est de 77%.

L'état locatif atteint 16.8 millions CHF, soit une augmentation de 1.2 millions CHF en 2023. Il n'y a pas de nouvelle mise en location, le dernier immeuble réalisé - à Nyon (Écoquartier Stand) a accueilli ses habitant.e.s en été 2022.

Avec cela, en 2023, le chiffre d'affaires s'élève à Chf 18.4 millions, en augmentation de presque 5% par rapport à 2022.

La Codha alimente régulièrement une provision pour grands travaux, à raison de 0.4% de la valeur d'assurance de chaque immeuble. Cette année, c'est un montant de Chf 721'705 qui peut être mis en réserve pour l'entretien futur des logements.

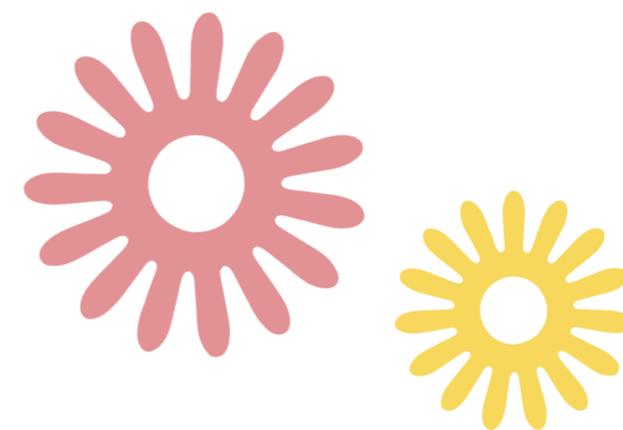
La Codha a également alimenté la provision « stabilité des loyers » pour les immeubles contrôlés par l'OCLPF (Office

cantonale du logement de Genève), pour un montant de Chf 390'000.

De plus, pour pallier d'éventuels aléas (reports de début de chantier, hausses de coûts...) sur les projets en cours, la provision pour risques sur projets est alimentée pour Chf 782'077.

En 2022, le comité a constitué une provision solidaire inter-immeubles afin de pouvoir rééquilibrer les charges financières des projets ou des immeubles en cas de difficulté financière. Pour 2023, un montant de Chf 180'000 est alloué à cette provision solidaire.

En tenant compte de ces éléments, l'année 2023 produit un résultat positif de Chf 93'585.-.



# 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 10 juin 2024  
66/vac/1

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@bfoge.ch](mailto:contact@bfoge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

## Rapport sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la CODHA Coopérative de l'habitat associatif, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et le tableau de variation du capital pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Comité. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

### Responsabilités du comité relatives aux comptes annuels

Le comité est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le comité est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le comité a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### Responsabilité de l'organe de révision

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anoma-

lies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société.

- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Comité du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la société à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Comité ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

### Rapport sur d'autres dispositions légales

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Comité.

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

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de résultat
- tableau de flux de trésorerie
- tableau de variation des fonds propres
- annexe aux comptes annuels

Proposition d'emploi du bénéficiaire au bilan

**BfB Société Fiduciaire**  
Bourquin frères et Béran SA

  
Olivier DESMEULES  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

  
Jessica SAUTIER  
Experte-réviseur agréée



# BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

## Actif

### Actif circulant

	2023 Chf	2022 Chf
Liquidités	11'788'412	8'270'167
Comptes courants construction projets	2'956'138	1'903'564
Comptes courants constructions partenaires	10'987	10'987
Loyers à recevoir	59'072	83'231
Parts sociales & dépôts à recevoir	228'160	749'472
Débiteurs divers	131'322	63'905
Actifs transitoires	881'851	1'464'991

16'055'943 12'546'317

### Actif immobilisé

Immeubles en exploitation	309'442'435	311'778'560
./. Fonds d'amortissement	-18'469'732	-15'202'862
Projets constructions	101'163'625	59'045'722
./. Provision pour risque sur projet	-1'866'074	-1'083'997
Installations photovoltaïques	85'250	104'690
Installations, mobilier et matériel informatique	15'062	10'880
Installations & agencement bureau Codha	403'104	446'450
Codhality	76'308	108'965
Frais sur prêts CCL	60'087	68'217
Avance sur droit superficie	259'970	259'970
Parts sociales et actions & prêts	46'110	67'228
Dépôt de garantie loyer	44'546	45'242

391'260'691 355'649'066

407'316'633 368'195'383

**TOTAL DE L'ACTIF**

## Passif

### Fonds étrangers à court terme

Créanciers projets & divers	4'173'350	7'198'854
Créanciers chantiers	3'458'192	3'636'486
Loyers reçus d'avance	1'018'537	898'091
Passifs transitoires	1'800'984	1'323'217

10'451'063 13'056'649

### Fonds étrangers à long terme

Crédits de construction	2'400'971	1'301'599
Prêts projets	80'954'295	38'829'942
Prêts hypothécaires	275'953'038	279'158'229
Dépôts habitant.e.s & non-habitant.e.s	209'120	223'813
Dépôts participatifs	2'308'441	2'480'284
Provisions pour grands travaux hors immeubles OCLPF	1'522'747	1'209'924
Provisions pour grands travaux immeubles OCLPF	2'253'713	2'141'457
Provision solidaire inter-immeubles	294'000	114'000
Provisions pour hausse des taux	1'894'687	1'870'392
Provisions stabilité des loyers OCLPF	1'170'000	780'000
Provision pour litiges	50'460	35'460

369'011'471 328'145'099

### Fonds propres

Capital social	26'673'700	25'906'820
Réserve légale	70'000	60'000
Excédents reportés	1'016'814	921'612
Excédents des produits de l'exercice	93'585	105'202

27'854'099 26'993'634

**TOTAL DU PASSIF**

407'316'633 368'195'383

# COMPTE D'EXPLOITATION

## AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

### Produits

	2023 Chf	2022 Chf
Loyers	16'804'343	15'597'102
Recettes maîtrise d'ouvrage	446'696	878'604
Produits photovoltaïques	106'600	71'457
Produits Codhality	108'220	88'274
Cotisations	724'825	671'268
Produits divers	180'698	176'696
Produits sur années antérieures	69'193	90'926

**18'440'574**      **17'574'328**

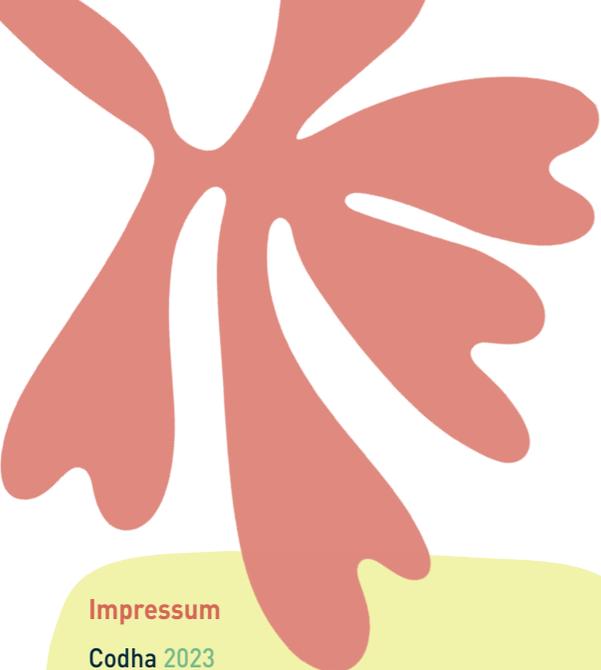
### Charges

Intérêts hypothécaires	3'343'258	3'020'760
Rentes de superficie	1'816'015	1'643'216
Assurances immeubles	265'759	240'562
Frais d'entretien immeubles	2'933'609	2'982'683
Participation Fondation qualité de vie dans les quartiers	383'965	375'914
Gestion et entretien par les associations	263'421	327'812
Impôts immobiliers	129'379	128'011
Amortissements immeubles	3'275'000	3'108'363
Provision grands travaux hors immeubles OCLPF	406'240	350'504
Provision grands travaux immeubles OCLPF	315'465	585'590
Provisions hausse de taux OCLPF	24'295	44'446
Provision stabilité des loyers OCLPF	390'000	390'000
Provision solidaire inter-immeubles	180'000	114'000
Provision pour risque sur projet	782'077	445'997
Provision sur débiteurs et litiges	30'001	1'140
Charges photovoltaïques	20'407	20'494
Charges Codhality	103'953	81'456
Charges sur années antérieures	9'260	0
Rémunérations	2'687'800	2'609'702
Frais généraux	756'645	721'463
Frais financiers	20'327	18'832
Intérêts créditeurs et gains de change	-216'803	-3
Impôts de l'exercice	335'916	258'184

**18'346'990**      **17'469'126**

### Résultat de l'exercice

**93'585**      **105'202**



## Impressum

Codha 2023

Rédaction : Comité de la Codha

Graphisme : Claudine Kasper | Atelier tiramisù

Photos : François de Limoges, Johannes Marburg, Stefanie Würsch...

Et les collaborateur.trice.s de la Codha

Impression : imprimerie Coprint

Papier : offset FSC

Tirage : 400 exemplaires

## Légendes photos

P. 2 Codha les Vergers (GE)

P. 10 Codha Écoquartier du Stand (VD)

P. 15 Codha les Vergers (GE)

P. 16-17 Codha Pra-Roman (VD)

P. 20-21 Projet Versoix (GE)

P. 25 Projet Les Saules (GE)

P. 28 Bouquet de chantier Ferney (GE)

P. 30-32-33 Codha Chouet (GE)

P. 34 Codha Écoquartier Jonction (GE)

P. 40 Codha Écoquartier du Stand (VD)

P. 44-45 Codha Pra-Roman (VD)

P. 51 Codha les Vergers (GE)





**CODHA**

Coopérative de l'habitat associatif  
7 chemin du 23-Août | 1205 Genève  
[www.codha.ch](http://www.codha.ch)