



CODHA
9 RUE DES GARES
CP 2237
1211 GENEVE 2 / SUISSE
T +41 22 748 48 50
F +41 22 748 48 59
info@codha.ch
www.codha.ch



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2012

CODHA

COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



© CODHA 2013

ÉDITEUR: CODHA

RÉDACTION: COMITÉ DE LA CODHA

IMPRESSION: IMPRIMERIE BOREL

PHOTOGRAPHIES: S. PECORINI - ORK.CH, LUCAS OLIVET (P. 31), ANNIK WETTER (4^{ÈME} COUV.)

GRAPHISME & MISE EN PAGE: STÉPHANIE HEMIDI - LA FONDERIE

IMPRIMÉ: SUR PAPIER 100% RECYCLÉ FSC

2'200 EXEMPLAIRES

9 RUE DES GARES
CP 2237 / 1211 GENEVE 2
T +41 22 748 48 50
F +41 22 748 48 59
info@codha.ch
www.codha.ch

Sommaire

- 02 / Le mot du président
- 06 / Evolution de la Codha en quelques tableaux
- 08 / La Codha entre dans une nouvelle dimension
- 12 / Le projet Rigaud présenté par le bureau Bonhôte - Zapata
- 14 / Les immeubles de la Codha
- 16 / Projets et développement : 2012 une année... record!
 - Canton de Genève
 - Canton de Vaud et France voisine
- 22 / La Codha à la recherche des «Suites»
- 26 / Autres activités, promotion et développement
- 28 / Composition du comité et du bureau de la Codha
- 29 / La Codha en quelques chiffres
- 30 / Rapport de la fiduciaire
- 31 / Les chiffres en quelques mots
- 32 / Bilan
- 34 / Compte d'exploitation



Le mot du président

3.0!

L'année 2012 a permis à la Codha d'entrer dans sa troisième phase de développement. Un petit retour, en arrière, et un grand pas, en avant, s'imposent.

1.0 LES ANNÉES MILITANTES

En 1994, la Codha naissait autour de la table des «Trois Canards», le bistro associatif du 24 Montbrillant. Dans les mois qui précédaient, la même bande (8 à 15 personnes) s'était déjà réunie à plusieurs reprises dans le but de donner corps à l'habitat coopératif et associatif à Genève. Chacun-e était issu-e d'une coopérative, active ou en gestation (La Ciguë, L'escalier, Diogène) ou de squatts (3 rue de Carouge, 24 Montbrillant, Rhino), et faisait le constat que les démarches des uns et des autres, pour amener un autre type d'habitat à Genève, se heurtaient à des obstacles difficilement surmontables sans l'alliance des diverses énergies en présence.

L'idée qui en sortit fut la création d'un outil professionnel apte à développer l'idéal inscrit dans chacun des groupes présents. La Codha était née.

Pendant dix ans (1994-2004), les membres du comité de la Codha ont cherché, d'une part à modifier la législation en vigueur pour qu'elle permette à l'habitat coopératif associatif de se développer, d'autre part à créer les bases d'une organisation professionnelle qui pourrait répondre à la demande de ce type de logements.

- Les obstacles identifiés étaient:
- Le terrain,
- Les fonds propres,
- La durée d'une opération immobilière,
- La reconnaissance du mouvement coopératif à Genève.

La Codha a donc milité pour:

> **La création d'une Fondation publique** pour l'achat de terrains et leur remise à des coopératives de logements: la FPLC (Fondation pour la promotion de l'habitat coopératif et du logement bon marché) a été créée par le Parlement genevois en 2001.

> **La possibilité d'emprunter à l'Etat** les fonds nécessaires à la gestation d'un projet jusqu'à l'ouverture du crédit de construction: les articles 39D et 39E de la Loi Générale sur le Logement (LGL) ont été approuvés par une très large majorité du Parlement genevois en 2008.

> **Devenir un partenaire fiable pour les collectivités publiques** désirant développer l'habitat coopératif associatif. La coopérative s'est développée et investie afin de raccourcir le temps entre le moment où un-e coopérateur-trice est impliqué-e dans un processus et le moment où il-elle peut bénéficier de son appartement.

> **La fédération des coopératives genevoises:** la Codha a participé à la création du GCHG (Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises).

2.0 LA CODHA DEVIENT UN ACTEUR DE LA CONSTRUCTION À GENÈVE

En 1999, sur l'impulsion du Conseil d'Etat, plusieurs terrains sont remis au GCHG.

La Codha obtient trois terrains pour construire. Ce seront les futurs immeubles des Duches, des Voirets et du Pommier.

C'est à ce moment-là que la Codha entre dans la phase 2.0. Il ne s'agit plus de militer pour obtenir que le logement coopératif associatif puisse exister, mais de le faire vivre. De convaincre les anciens militants de mettre leur savoir-faire au profit d'un objectif totalement opérationnel: construire des immeubles écologiques, avec et pour les habitant-e-s, comprenant des espaces communs partagés et surtout... avec des standards de qualité élevés!

Cela a certainement été le moment le plus difficile de la Codha car, sans avoir les moyens ni la structure nécessaires pour

réaliser ces trois immeubles, il a fallu être au four, au moulin et à l'Office du Logement, afin de trouver l'équilibre financier entre économie d'énergie et convivialité.

3.0 C'EST AUJOURD'HUI

En 2012, la Codha a 18 ans. Civilement majeure, elle postule à imprimer sur la réalité l'idéal qui l'a fécondée. Pour ce faire, la Codha est entrée dans sa phase 3.0.

Au quotidien, cela veut dire:

> Etre une régie

Avec huit immeubles en gestion et plus de 250 coopérateurs-trices logé-e-s, la Codha s'est dotée d'un système professionnel de gestion d'immeuble qui lui assure de pouvoir maîtriser l'évolution prévisible du nombre de coopérateurs-trices logées.

> Etre un groupe de promotion

Avec 1600 coopérateurs-trices, la Codha a développé un groupe de promotion qui va, et ira, chercher tous les potentiels constructibles de qualité pour offrir à ses membres les espaces conviviaux auxquels ils-elles aspirent.

Durant cette phase, nous avons pu constater que le territoire sur lequel la Codha pouvait s'exprimer ne se limitait pas au canton de Genève, mais que l'intérêt suscité par la coopérative s'étendait également au canton de Vaud, voire à l'agglomération en général.

> Etre un instigateur de convivialité

Si la Codha connaît aujourd'hui le succès auquel elle doit faire face, c'est qu'au-delà de construire des immeubles sains qui consomment peu d'énergie et d'intégrer la participation des futur-e-s habitant-e-s au processus de construction, elle promeut un autre rapport entre les gens dans leur vie de tous les jours:

- Solliciter, dans la construction, le lien intergénérationnel;
- Mettre à disposition des salles communes, des chambres d'amis et des zones de rencontre;
- Faciliter la vie quotidienne par l'accès à des mobilités différentes;
- Favoriser la création de services solidaires au sein des immeubles et des quartiers;
- Proposer des aménagements extérieurs susceptibles de développer le lien commun; ...

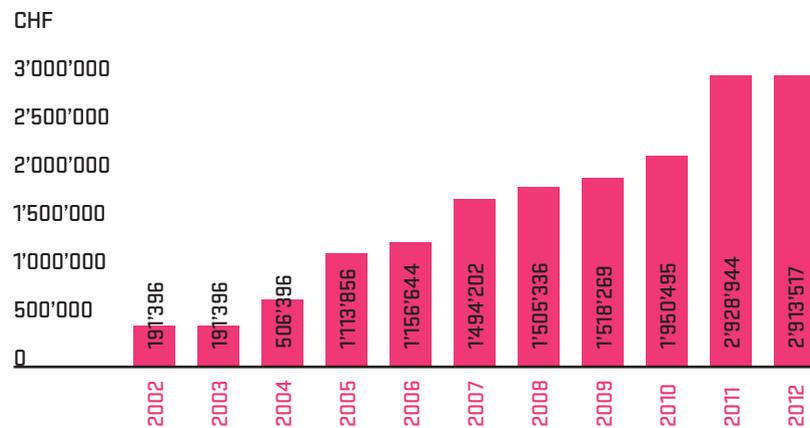
Dans cette troisième phase, la Codha devra répondre avec sensibilité aux différentes sollicitations auxquelles elle est exposée et continuer à construire un idéal, social et solidaire, en phase avec les aspirations de l'ensemble de ses coopérateurs-trices. Quelle aventure, quelle aventure!!!!

Eric Rossiaud
Président



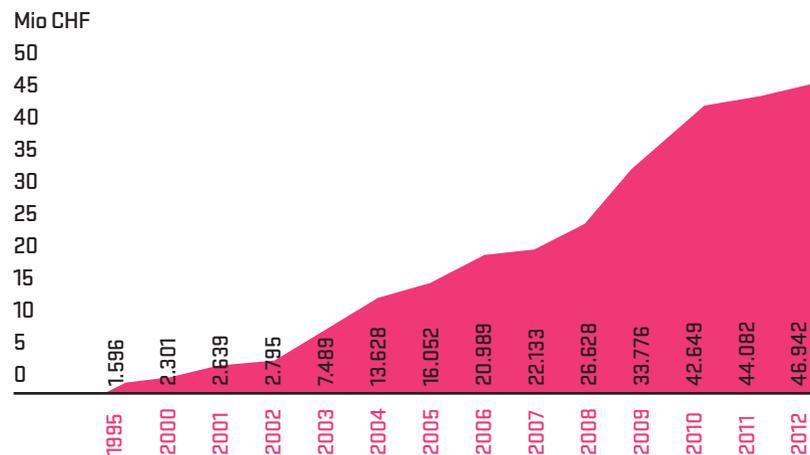
Évolution de la Codha en quelques tableaux

ÉVOLUTION DE L'ÉTAT LOCATIF :



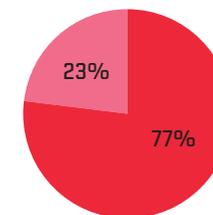
ÉVOLUTION DES ACTIFS :

Cette courbe montre la valeur cumulée des immeubles de la Codha à la fin 2012, ainsi que les investissements faits dans les projets en cours.

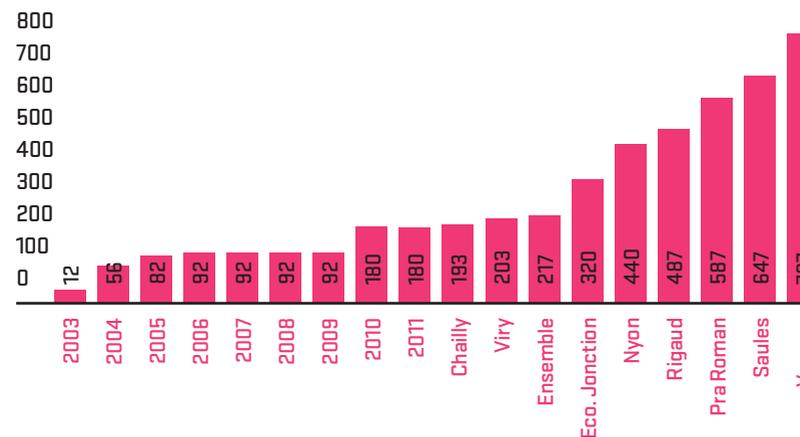


RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ET EN PROJET

■ 180 logements réalisés ■ 607 logements en projet

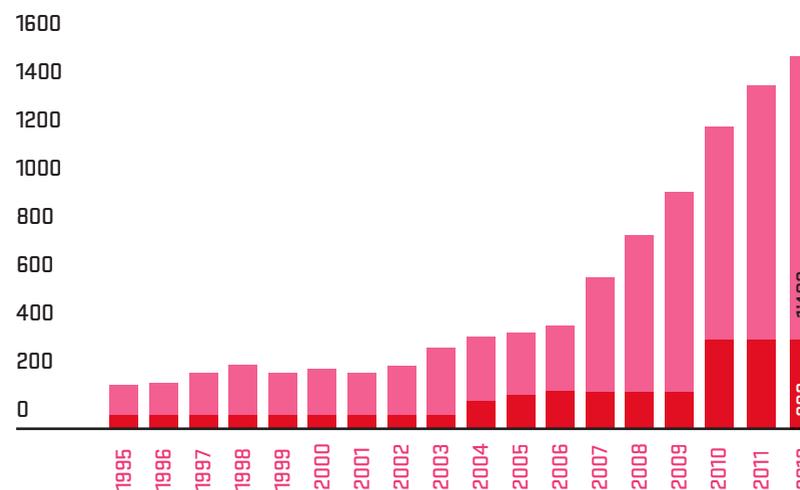


NOMBRE DE LOGEMENTS AVEC PROJETS EN COURS



NOMBRE DE COOPÉRATEURS-TRICES EN 2012: 1'665

■ Coopérateurs logés ■ Coopérateurs non logés



La Codha entre dans une nouvelle dimension

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE SONT:

Développement interne:

- Nouveaux défis: nouvelle organisation
- Adoption du chapitre « Organes » dans les statuts
- Election du nouveau comité
- Document Entretien-travaux: « quoi à la charge de qui »
- Année internationale des coopératives: la fête à Viesseux!
- La tortue se rhabille et codha.ch fait peau neuve

Logements:

- 3 nouveaux projets: Les Saules, Les Vergers, Pra Roman
- Typologies: la Codha innove avec ses « Suites »
- Viry: mise en location des logements
- Chailly, le TF autorise la poursuite du projet
- Rigaud: dépôt de la demande d'autorisation de construire

ORGANISATION INTERNE:

PROJECTIONS ET PERSPECTIVES

Les efforts de promotion entrepris par la Codha depuis plusieurs années portent leurs fruits et l'année 2012 est à marquer d'une pierre blanche: c'est l'année qui a vu la confirmation d'environ 330 logements à bâtir, sous forme de nouveaux projets. Un record.

Ces opportunités enthousiasmantes représentent un réel défi organisationnel pour la coopérative et l'ensemble des collaborateurs-trices. Le comité de la Codha a examiné ces enjeux et a adopté une feuille de route qui détermine les types de poste et les engagements à prévoir.

Dans l'immédiat, il a été décidé d'ouvrir un poste de secrétaire administrative (à 80%) et un poste d'assistante à maîtrise d'ouvrage (à 50%). L'équipe de direction a engagé **Déborah Luder-Vazquez** au poste de secrétaire en avril 2013, suite à un stage PPE+ (« Programme premier emploi de la Chambre de l'Economie Sociale et Solidaire ») que Deborah a effectué durant six mois à la Codha. Pour le poste d'assistante à maîtrise d'ouvrage, un appel d'offre a été largement diffusé dans la presse vaudoise et genevoise pour recruter la personne présentant le meilleur profil. Le processus d'engagement est en cours. L'effectif de la coopérative passera ainsi à 11 personnes durant l'année à venir (soit 6.6 équivalents plein-temps).

La question de l'organisation du travail restera au centre des préoccupations du comité car il s'agira d'anticiper pour répondre au mieux aux nouveaux défis à relever. Dans ce sens, les différents projets dans le canton de Vaud s'accompagneront de la constitution d'une équipe spécifique « Vaud » et certainement, à terme, de l'ouverture d'une antenne vaudoise de la Codha.

MODIFICATION DES STATUTS ET NOUVEAU COMITÉ

Sur proposition du comité, l'assemblée générale de juin 2012 a modifié le chapitre des statuts portant sur les organes. Les objectifs principaux de ces modifications consistent principalement à clarifier le fonctionnement de l'équipe de direction et du comité, à simplifier certaines procédures et surtout à adapter le fonctionnement de la Codha aux défis qui l'attendent. Le vaste travail sur l'actualisation et la révision des autres chapitres des statuts se poursuivra durant l'année 2013.

En novembre 2012, l'assemblée générale a élu un nouveau comité qui compte quatre nouveaux membres. Il est composé maintenant de: Mesdames **Sandra Bize**, **Anne Labarthe**, **Magali Orsini**, **Nathalie Ruediger**, de Messieurs **Mauro Bellucci**, **Luigi De Martino**, **Alex Domont**, **Jérôme Faessler**, **Gilles Garazi**, **Guillaume Käser**, **Eric Rossiaud**, **François Rossier**, **Marc Sneiders**, **Dario Taschetta**. Le nouveau fonctionnement du comité et de l'équipe de direction est apprécié de ses membres et permet des séances fructueuses!

Sylvie Fischer et **Corinne Taddeo** ont démissionné en novembre 2012, après plusieurs années d'engagement au sein du comité. La Codha les remercie encore chaleureusement pour leur investissement et leur énergie au service de l'idéal coopératif!

DOCUMENT ENTRETIEN-TRAVAUX: « QUOI À LA CHARGE DE QUI »

Voilà un document attendu de longue date! Il y a quelques semaines nous avons eu le plaisir de transmettre à l'ensemble des habitant-e-s logé-e-s de la Codha un document qui détaille, de la façon la plus complète possible, la procédure et la prise en charge des travaux d'entretien des immeubles de la Codha. En effet, il apparaissait indispensable de proposer à nos coopérateurs-trices un document qui précise ce qui est « suggéré » dans le Bail à loyer de D. Lachat ou encore dans les Règles et usages locatifs du canton de Genève. Nous espérons que ce document, qui sera amélioré au fur et à mesure des expériences et de la pratique, aidera les habitant-e-s tout comme les associations qui gèrent les immeubles. Nous profitons d'ailleurs pour remercier vivement toutes les associations d'habitant-e-s et les membres des comités qui les représentent pour leur travail tout au long de l'année!

ANNÉE INTERNATIONALE DES COOPÉRATIVES: FÊTE À VIEUSSEUX

L'ONU avait déclaré 2012 « Année internationale des coopératives ». Sous l'impulsion du **Groupement des Coopératives d'Habitation genevoises (GCHG)** une fête des coopératives a été organisée à Viesseux le 29 septembre 2012. La Codha s'est largement impliquée dans l'organisation de cette fête qui s'est déroulée - symbole oblige - dans les espaces verts de la plus grande et plus ancienne coopérative du Canton, la **Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG)**.

En dépit de la pluie, les nombreux visiteurs ont découvert une quinzaine de stands présentant différentes coopératives genevoises, des animations musicales, le lancement du site internet du GCHG (www.gchg.ch), une conférence passionnante du Conseiller d'Etat **David Hiler**, du Professeur **Yves Cabannes** et **Luca Pattorini**, les allocutions de M. **Rémy Pagani** - Maire de Genève - et de M. **Michel Buergisser** - Directeur de l'Office du Logement. Le fête s'est prolongée jusqu'à tard dans la soirée avec l'excellent groupe Time Machine.

Cette fête prend toute son importance dans l'agenda politique genevois, à l'heure où le Conseil d'Etat souhaite confier plus de projets aux coopératives, mais où le modèle coopératif reste néanmoins encore méconnu et peu compris. Le site internet du GCHG et l'événement public du 29 septembre contribuent, sans nul doute, à faire connaître les avantages et l'état d'esprit du mouvement coopératif.

NOUVEAU SITE... NOUVELLE TORTUE !

Nous l'avons annoncé dans le précédent rapport d'activité, l'équipe de la Codha travaillait d'arrache-pied sur son nouveau site internet. Celui-ci a été officiellement lancé le 28 mars 2013 et les retours sont très positifs!

Les enjeux étaient nombreux car il s'agissait, d'une part d'offrir une information complète sur les activités ainsi que les valeurs de la Codha, et d'autre part de favoriser l'implication des membres de la Codha, qu'ils soient nouveaux membres,

futur-e-s habitant-e-s puis habitant-e-s d'un immeuble, en leur offrant des espaces réservés contenant les documents et les informations nécessaires à chacune de ces étapes.

L'objectif poursuivi est de faire de ce nouveau site la source d'informations principale de la Codha. Si la structure globale est très satisfaisante, certaines parties du site doivent être améliorées et nous ne manquerons pas, durant l'année à venir, d'alimenter et de compléter cette nouvelle plateforme de communication.

Nous profitons de l'occasion pour remercier vivement pour leur travail: **Stéphanie Hemidi** - **La Fonderie** qui s'est chargée du graphisme et l'équipe de **Monoloco** qui a pris en charge la programmation.

Vous l'avez sans doute remarqué mais la tortue emblématique de la Codha s'est parée de nouveaux atours. Toujours aussi têtue et déterminée nous l'avons voulue plus indépendante. Traitée sous forme de «tampon» elle représente l'identité visuelle de la Codha et pourra être utilisée, seule - comme un emblème -, avec le logo, mais aussi de différentes couleurs et dans différentes positions en fonction des documents. Nous espérons que vous l'apprioviserez rapidement et que vous aurez du plaisir à la voir désormais évoluer dans les différents supports de la Codha.



EN 2014 LA CODHA AURA 20 ANS: ÇA SE FÊTE!

Quel chemin parcouru entre 1994, date de naissance de la Codha créée autour d'une table des «Trois Canards» et la «Codha 3.0» d'aujourd'hui (voir Mot du Président en page 2)! Une aventure militante, politique, sociale mais surtout une aventure où l'humain est au centre des préoccupations. 8 immeubles plus tard, des projets pour 600 logements, 1600 membres.... 20 ans! Un bail. Une paille. 20 ans, il est temps de faire la fête! Car c'est aussi ça la Codha.

Projet Rigaud : « Grandes Maisons »

présenté par le bureau Bonhôte - Zapata

S'INTÉGRER DANS UN QUARTIER RÉSIDENTIEL, CRÉER LA CONVIVIALITÉ.

Le projet de la Codha à la route Rigaud se présente comme une série de 6 « Grandes maisons » liées les unes aux autres par un dispositif de paliers extérieurs couverts. Leur dimension et leur disposition leur permettent de bien s'intégrer entre le quartier de villas, au nord, et les petites barres de logements situées des deux côtés de la route JJ Rigaud au sud.

Une grande attention est portée aux abords immédiats des bâtiments ; la disposition de ceux-ci permet de créer des espaces extérieurs variés que les habitants et le voisinage pourront agréablement s'approprier. Les paliers généreux qui distribuent les appartements - point particulier du projet - sont pensés comme un vrai prolongement des logements sur l'extérieur et comme des lieux de convivialité entre habitants.

Le projet propose 47 logements, du 2 au 6 pièces, dont un grand appartement communautaire pour 9 habitants. Il comprend également des chambres pour invités, divers locaux pour activités associatives ou artisanales et un espace de vie enfantine.

Dans le respect de la philosophie qui préside à tous les projets de la Codha, celui-ci est étudié de manière à obtenir le label Minergie - P - Eco.

Les logements seront construits en bordure d'un grand espace public qui sera réalisé simultanément. Une des options particulières des aménagements extérieurs sera le dispositif de récupération des eaux de ruissellement qui permettra de créer un petit canal paysager de rétention au nord de la parcelle.

TRAVAILLER POUR LA CODHA

La coopérative Codha est un maître d'ouvrage qui s'implique activement dans la recherche et la mise en place de conditions de construction écologiques et économiques. Travailler pour cette coopérative offre l'avantage d'avoir un interlocuteur qui connaît parfaitement ses besoins et ses possibilités et qui peut donc répondre à toute proposition architecturale, tant comme investisseur que comme futur locataire.

De plus, l'organisation de séances de travail avec les futurs locataires permettent d'affiner et de valider certaines propositions. Dans le cas particulier, la mise au point du projet de concours avec la coopérative, évalué par la Commune de Chêne-Bougeries, a apporté une dynamique inédite et très productive.

En résumé, la maîtrise d'ouvrage proposée par la Codha réduit considérablement les recours à d'autres intermédiaires et donne un sens et une efficacité accrues à l'acte de construire le logement collectif.

Julia Zapata, Philippe Bonhôte



Les immeubles de la Codha

Plantamour

RUE PLANTAMOUR 41
1201 GENÈVE

Association Pilote Plantamour
12 logements de 4 à 6 pièces
27 adultes et 13 enfants
1 salle commune
Chauffage au gaz individuel
Acquisition 1995
Rénovation 1997

Le Goulet

RUE DE GENÈVE 25
1225 CHÊNE-BOURG

Association Goulet 25
8 logements de 3 à 5 pièces
12 adultes et 6 enfants
4 arcades en location
1 salle de concert
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
Acquisition 2004
Rénovation 2006

Les Duches

CHEMIN DES OUCHES 14-16
1203 GENÈVE

Association Les Zabouches
27 logements de 3 à 6 pièces
46 adultes et 48 enfants
2 salles communes
Label Minergie
Chauffage au bois - pellets
Solaire thermique et
photovoltaïque
Construction 2004
Travaux 2012:
remplacement de la chaudière

Les Voirets

AV. DU MILLÉNAIRE 13-19
1228 PLAN-LES-OUATES

Association Mill'o
10 logements de 3 à 6 pièces
17 adultes et 15 enfants
1 salle commune
1 chambre d'amis
1 bureau en location
Label Minergie Eco
Chauffage au bois - pellets
Solaire thermique et
photovoltaïque
Construction 2006
Travaux 2012: installation
de nouveaux panneaux
solaires photovoltaïques

Jean-Jaquet

RUE JEAN-JAQUET 2
1201 GENÈVE

Association NANH
17 logements de 2 à 7 pièces
26 adultes et 10 enfants
3 ateliers loués aux habitants
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
(sur toit du 41 Plantamour)
Acquisition 2004
Rénovation 2010

Le Carlton

RUE AMAT 24
1202 GENÈVE

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

Les Maraîchers

RUE DES MARAÎCHERS 40
1205 GENÈVE

Association des Maraîchers
18 logements de 2 à 3 pièces
21 adultes
1 salle commune et
terrasse en toiture
Chauffage au bois - pellets
Solaire thermique
Acquisition 2005
Rénovation 2010
Travaux 2012:
amélioration du système
de distribution des pellets

Le Pommier

RUE SONNEX 36
1218 GRAND-SACONNEX

Association Sous les Platanes
36 logements de 3 à 7 pièces
61 adultes et 48 enfants
1 salle commune au rez
3 pièces collectives
Label Minergie P + Eco
Chauffage au bois - pellets
Solaire thermique et
photovoltaïque
Construction 2010

Projets et développement: 2012 une année... record!

L'année 2012 a tenu toutes ses promesses en matière de nouveaux projets et la Codha change réellement d'échelle avec l'obtention des nouveaux projets suivants:

- Les Saules (70 logements),
- Les Vergers (140 logements) et
- Pra Roman (100 logements).

Si la Codha guettait l'écoquartier des Vergers à Meyrin depuis plusieurs années, les droits à bâtir des Saules et de Pra Roman relèvent des bonnes surprises de 2012. L'ampleur de ces projets fait entrer la Codha dans une nouvelle phase (la Codha 3.0!...) tant au niveau organisationnel, qu'au niveau géographique, Pra Roman concrétisant son implantation vaudoise.

CANTON DE GENÈVE

LES SAULES:

UN PROJET URBAIN AU FIL DU RHÔNE

Le long du Rhône, à la Jonction, face aux falaises de Saint-Jean, le site est exceptionnel... le projet le sera aussi! Il devra notamment relever plusieurs défis: démolition/reconstruction, site pollué et locaux actuels utilisés par l'administration cantonale!

L'Etat de Genève a proposé plusieurs terrains au **Groupe des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG)** en 2011. La Codha a été retenue pour le développement du chantier des Saules avec les coopératives **Evolution** et la **Ciguë** (logement pour personnes en formation).

Par souci de simplification, les membres de la Coopérative Evolution (une dizaine de familles) ont décidé de rejoindre la Codha et de constituer le noyau de base de la future association d'habitant-e-s dans la construction, puis dans l'exploitation

de cet immeuble. Le concours d'architecture en vue de ce beau projet urbain devrait être lancé en 2013.

ECOQUARTIER VERGERS: 140 NOUVEAUX LOGEMENTS POUR LA CODHA!

La Commune de Meyrin peaufine la création d'un écoquartier depuis des années. L'enjeu est de taille: 1'200 logements prévus, 23'000 m² d'activités, sur un site en pente douce, face au Jura. Fait rarissime, la Commune de Meyrin possède la moitié des droits à bâtir et a choisi de mettre en avant les coopératives participatives en lançant un appel d'offre au printemps 2012. Une trentaine de coopératives ont répondu au cahier des charges exigeant de ce futur écoquartier. La Codha a été sélectionnée, avec 5 autres coopératives et la **Fondation Nouveau Meyrin**, pour réaliser les 600 logements communaux. La part de la Codha représente 140 logements répartis sur deux grands immeubles dans le périmètre des Arbères. Ces deux immeubles de 100 logements chacun se faisant face, le deuxième étant partagé (40%/60%) avec la coopérative **Voisinage**. Un concours d'architecture ouvert sera organisé en 2013. La Codha souhaite saluer le processus exemplaire mené par la Commune de Meyrin pour développer un écoquartier à large échelle et pour la confiance accordée aux coopératives.

JEAN-JACQUES RIGAUD: LA CODHA DÉPOSE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet Rigaud (voir page 12) avance à grands pas. Pendant l'année 2012, la Codha a développé techniquement le projet avec les architectes **Philippe Bonhôte** et **Julia Zapata**: choix des mandataires, études techniques, études constructives, finalisation des typologies, estimations des coûts... En parallèle, la Codha a constitué le groupe de futur-e-s habitant-e-s, qui a pu formuler des préférences en matière de typologies des appartements.

Outre les logements, ce projet comporte la réalisation d'un espace de vie enfantine, d'une place publique et la nécessaire dépollution du terrain (ancienne décharge municipale). C'est en collaboration étroite avec la **Commune de Chêne-Bougeries** que la Codha pilotera la réalisation de l'ensemble.

La demande d'autorisation de construire a été déposée début 2013 et nous avons bon espoir de voir le chantier démarrer en 2014.

ECOQUARTIER JONCTION: FÊTE DE LA PREMIÈRE PIERRE... ET LIBÉRATION DU TERRAIN!

Les retards pris par le projet, causés principalement par la complexité de la dépollution et des difficultés à déplacer le MAD, ne sont pas venus à bout, loin s'en faut, de la bonne humeur des coopérateurs futur-e-s habitant-e-s et de la Codha. En octobre et sous le soleil, notre coopérative a organisé la fête de la première pierre avec les autres maîtres

de l'ouvrage. Au menu: cérémonie de prise de possession symbolique du terrain, musique, jeux d'enfants et fresque populaire sur les panneaux de chantier!

2012 a permis également de développer une utopie qui motive la Codha de longue date et lui rappelle ses premières années: proposer des logements collectifs, des colocations d'adultes, appelés «suites» (voir page 22). Ces grands appartements, composés d'espaces privés et intimes (chambre, séjour, sanitaires, cuisinette) partagent des séjours et des cuisines collectifs. Ces «suites» sont inspirées de la «typologie-cluster» que la Codha a pu visiter dans des coopératives-soeurs à Zurich. L'autorisation de construire a été délivrée par l'Etat de Genève en mars 2013 et est désormais en vigueur!

Le chantier de la Codha ne commencera toutefois qu'en 2015, après que la Ville de Genève ait construit des dépôts culturels dans les sous-sols de l'immeuble.

808, ROUTE DE CHÊNE: AVANCEMENT ET FINANCEMENT DU PROJET

Ce projet novateur en terme de mixité est mené en partenariat avec la **Fondation Ensemble** (qui s'occupe de personnes avec une déficience intellectuelle). Le projet architectural de **Daniela Liengme** et **Laura Mechkat** - bureau **Baillif-Loponte** - prévoit la rénovation et l'extension de la maison de maître existante (logements coopératifs et ateliers pour la Fondation), la création d'un patio accessible en pente douce, ainsi qu'un nouvel immeuble comportant

deux grands logements pour la fondation et douze pour la Codha. Si les problèmes de financement liés à ce projet ambitieux nous ont passablement occupés en 2012, un équilibre est en passe d'être trouvé grâce, notamment, à des soutiens privés.

LE PROJET DES GROTTES: UNE INITIATIVE POPULAIRE DÉCIDERA DE SON AVENIR

La Ville de Genève avait promis un droit de superficie à la Codha en 2005, qui a vu son projet bloqué par la volonté d'extension en surface de la gare Cornavin par les CFF en 2009. Suite notamment aux pressions du **Collectif 500** (association des habitants, coopérateurs, propriétaires, artisans, commerçants), le Canton, la Ville, les CFF et l'OFT ont commandité une étude comparative entre la variante en surface et la variante souterraine. L'étude devrait sortir durant l'été 2013. En parallèle, le Collectif 500 a lancé une initiative cantonale demandant que la variante souterraine soit réalisée, protégeant ainsi les Grottes de la démolition d'environ 190 logements.

La rénovation du périmètre est bloquée depuis lors et l'avenir du bas des Grottes reste incertain. La Codha soutient le Collectif 500 et la variante souterraine; elle suit de près le dossier en espérant voir un jour se réaliser un immeuble de la Codha aux Grottes.

CANTON DE VAUD ET FRANCE VOISINE

CHAILLY: REPRISE DU PROJET - CHANTIER EN 2014 ?

Ce projet prévoit de construire 13 logements, Minergie A et Eco, sur un terrain en droit de superficie de la **Ville de Lausanne**. L'autorisation de construire a été attaquée par un recours des voisins, en 2009, qui a été accepté par le Tribunal sur une question de largeur de balcons. En 2011, la Codha a donc déposé un nouveau projet, quasiment inchangé, mais qui respecte l'interprétation donnée par le Tribunal sur la question des gabarits. Les mêmes voisins ont à nouveau attaqué, par un recours, l'autorisation de construire octroyée fin 2011. Le Tribunal cantonal a rejeté ce recours début 2013, ce qui a conduit nos voisins à recourir au Tribunal Fédéral! Celui-ci n'ayant pas accordé l'effet suspensif aux recourants, le projet va enfin pouvoir aller de l'avant en 2013 et l'ouverture du chantier est espérée en 2014.

PRA ROMAN: PROJET EXPRESS !

La **Ville de Lausanne** a proposé plusieurs parcelles à des investisseurs sans but lucratif au mois de septembre 2012. La Codha a été retenue pour celle de Pra Roman, près de Vers-Chez-Les-Blanc. Ce magnifique terrain, paisible, avec vue sur les Alpes, offre un potentiel d'environ 100 logements.

Cette nouvelle attribution ancre la Codha dans le territoire vaudois et confirme sa stature de coopérative romande. En collaboration avec la Ville de Lausanne, la

Codha a lancé en avril 2013 un concours d'architecture sur invitation (6 bureaux de la région invités) qui sera jugé en juillet 2013.

**NYON:
LE CONCOURS D'ARCHITECTURE
OUVERT EN 2013**

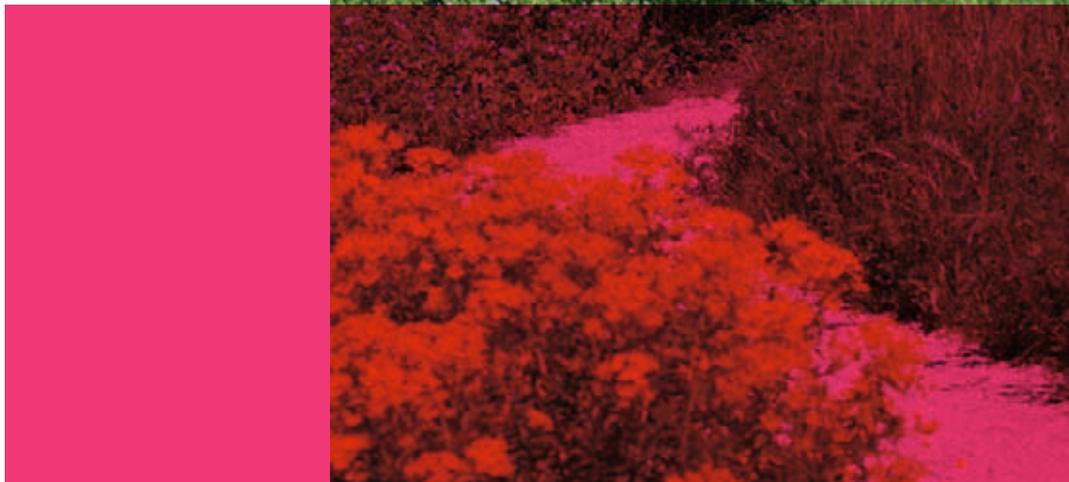
La Ville de Nyon a sélectionné la Codha pour développer le projet du Stand, un écoquartier d'environ 120 logements. La parcelle doit faire l'objet d'un déclassement et d'un PPA (plan partiel d'affectation). Un concours d'architecture selon la norme SIA 142 est organisé par la Ville de Nyon et la Codha. Le Conseil communal a voté le crédit pour ce concours en février 2013 et celui-ci devrait être lancé d'ici la fin de l'année 2013.

**PROJET MÉTAMORPHOSE:
LA PLANIFICATION
D'UN QUARTIER DE COOPÉRATIVES
D'HABITANT-E-S SE PRÉCISE**

Le projet métamorphose est un projet urbain d'importance qui propose de nombreux logements, mais aussi des équipements publics et sportifs. La Codha est mandatée par la Ville de Lausanne pour réaliser des logements en coopérative et favoriser l'éclosion de coopératives d'habitants. Notre coopérative a largement contribué, avec l'Association Ecoquartier, à la création de la PECHE (Plateforme d'Echange des Coopératives d'Habitants pour l'Ecoquartier: www.pechelausanne.ch). La Codha demeure en attente des impulsions de la Ville de Lausanne pour avancer sur ce projet aux dimensions XXL.

**VIRY:
LES HABITANTS
EMMÉNAGENT EN JUILLET**

Les 10 appartements en chantier à Viry, en partenariat avec Haute Savoie Habitat (HSH), dans le quartier Ecovela sont en bonne voie. 2012 a été consacrée au financement, à la réalisation de l'immeuble et au choix des matériaux. La fin du chantier est prévue pour juillet 2013. Le planning et les coûts de notre première opération française sont respectés. La Codha se félicite de la très bonne collaboration entretenue avec notre partenaire français Haute Savoie Habitat, qui nous a guidés dans nos premiers pas dans l'agglomération et hors du Canton de Genève.



La Codha à la recherche des « Suites »

Pour présenter les typologies nouvelles que la Codha proposera dans l'Ecoquartier Jonction, nous reproduisons ci-dessous des extraits de l'excellent article que Vincent Borcard a réalisé pour la revue «Habitation» de mars 2013.

LES COOPÉRATIVES CONSTRUISENT POUR LES FAMILLES. MAIS LESQUELLES?

La structure archi classique de parents avec enfants n'est plus aussi prépondérante que dans le passé. Les familles monoparentales, les familles recomposées, les seniors qui ne désirent pas vieillir chacun dans leur coin peuvent avoir d'autres besoins, d'autres envies en matière de logement.

C'est dans cette perspective que la Codha s'apprête à expérimenter à Genève.

14 GRANDS ET TRÈS GRANDS APPARTEMENTS

Dans le futur écoquartier de la Jonction, la coopérative proposera 14 grands et très grands appartements qui se déclineront en espaces privés et en espaces communs, pour des occupants intéressés par des aventures soft-communautaires. Par exemple, un appartement comportant trois 3 pièces genevois d'environ 40 m² chacun (avec coin cuisine et salle de bains), et un vaste espace commun de près de 90 m² (salon, salle à manger, patio, et chambre d'amis) sera proposé.

Ce genre de typologie, dite cluster – groupe, ou communauté, en anglais – existe depuis quelques années en Suisse alémanique.

Ces logements seront proposés en priorité à des (couples de) seniors. La coopérative entend aussi offrir des solutions aux familles monoparentales et aux familles recomposées. Le plus grand, un appartement de 500 m², pourra accueillir une ribambelle de jeunes en formation.

SOCIABILITÉ À GÉOMÉTRIE VARIABLE

L'évolution sociale va vers des appartements plus grands. Selon la théorie, le cluster en propose de plus petits, tout en permettant à leurs occupants de bénéficier de plus grandes surfaces. Paradoxe? Un 40 m² pour deux personnes est un petit appartement, mais si viennent s'y ajouter 90 m², cela fait 130 m², et c'est beaucoup.

Cette arithmétique a tout pour plaire à l'office cantonal qui subventionne. «Selon le règlement, qui fixe un maximum de pièces et de surface en fonction du nombre d'habitant, deux personnes peuvent avoir droit à un 4 pièces (genevois) subventionné de 80 m². Trois appartements font donc 240 m² (3x80). Or le nôtre, destiné à trois couples, n'en fait que 205 m². Ce gain de 35 m² est très parlant pour l'Office du logement.» indique Eric Rossiaud.

UNE GENÈSE EN TROIS TEMPS

C'est d'abord un groupe d'une dizaine de femmes qui frappent à la porte de la coopérative. «Elles nous ont dit: «Nous avons 55-60 ans, les enfants sont partis, les maris sont partis. Pouvez-vous nous proposer quelque chose qui nous permettrait de vivre autrement que chacune séparément?» La réponse a été: «non.» Une autre fois, deux femmes se présentent, en nous disant: «Nous vivons chacune seule avec nos enfants. Avez-vous quelque chose qui nous permettrait de nous entraider plutôt que de ramer chacune de notre côté?» La réponse a encore été négative.» Enfin, troisième acte: «Une coopératrice nous a demandé pourquoi nous ne faisons toujours que des constructions aussi classiques». Nous étions un peu surpris, car nous inaugurons à l'époque un immeuble très pointu en matière d'économie d'énergie». La coopératrice précise alors sa pensée, et mentionne les clusters qui ont commencé à voir le jour à Zurich. Il n'y a pas que Minergie, dans la vie!

RÉFLEXION, PUIS ACTION

Le président de la Codha relie les trois points, et, en réaction, favorise l'organisation d'une course d'école à Zurich, en compagnie d'architectes partenaires. Sur place, ils constatent qu'au bord de la Limmat, les coopératives ont déjà fait exploser les habitudes en matière de typologie. Et ceci en réponse à l'évolution de la société: «A Zurich, les familles avec enfants ne représentent plus qu'un quart des logements!»

Réflexion, puis action. Sur l'écoquartier de la Jonction, la Codha doit construire 96 logements dans un immeuble de 10 étages. Mais elle n'a pas encore déterminé ce qu'elle entend faire des deux étages du rez + 2 qu'elle doit bâtir en face. Finalement ce seront des clusters. Le bureau d'architectes Dreier et Frenzel, qui a gagné le concours de l'écoquartier, est invité à plancher sur le nouveau projet.



Appartement 8 pièces 162 m²

■ Suite A ■ Suite B ■ Chambre d'accueil



Appartement 9 pièces 193 m²

■ Suite A ■ Suite B ■ Suite C

CONVIVALITÉ, MAIS PAS «L'AUBERGE ESPAGNOLE»

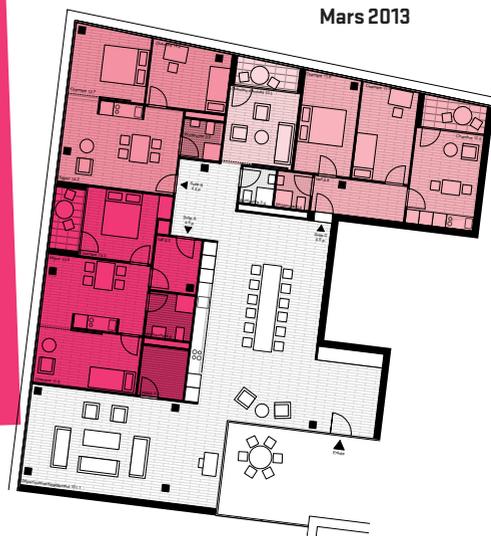
Pas question de réinventer le joyeux foutoir de l'appartement pour étudiants du film «L'auberge espagnole», ou l'appartement communautaire soviétique dans lequel plusieurs familles se partagent une salle de bains et une cuisine. «A partir d'un certain âge, cette proximité ne convient plus. Il fallait trouver autre chose, permettre une sociabilité choisie entre lieux privés et communs.»

L'ORNITHORYNQUE ET L'ETAT

Pour autant, tout n'a pas été sans mal avec les instances. La découverte du cluster par une administration peut rappeler les premiers contacts entre l'ornithorynque et les naturalistes du XIX^e siècle. Faire rentrer ces logements dans la catégorie genevoise des logements d'utilité publique (LUP, subventionnés) n'a pas été évidente. La grille de lecture cantonale a d'abord identifié, sur les plans de la Codha, quelques appartements 4,5 pièces, alors que le subventionnement n'est pas possible pour plus de 4 pièces pour deux personnes. C'est aussi l'espace commun de 90 m², qui a d'abord été décompté comme 1 pièce. Début février, la Codha essayait encore de faire admettre que la chambre d'accueil, pour les petits enfants, soit considérée comme une pièce, ce qui, faute d'accès direct à une salle de bain, ne correspond pas à la définition officielle fournie par l'Office cantonal de la statistique!

Appartement 13.5 pièces 278 m²

- Suite A ■ Suite B
- Suite C ■ Chambre d'accueil



Vincent Borcard
Revue Habitation
Mars 2013

SUBVENTIONNÉS ET LOYERS LIBRES

En revanche, il a été très vite accepté que chaque petit appartement – ou « suite », selon la terminologie en cours – soit considérée comme une entité autonome, ce qui peut permettre, au sein d'un même cluster, un panachage entre logements subventionnés et les loyers libres. Cette souplesse aura son importance quand il s'agira de placer deux, trois ou parfois quatre foyers au sein d'une même structure. Si des groupes d'amis sont tentés par l'aventure, il serait dommage que des disparités financières les en empêchent. Une suite de deux pièces peut aussi échoir, en loyer libre, à une personne seule.

Pour l'attribution des logements, tout est ouvert, mais il est évident que les compagnonnages ne seront pas forcés. La coopérative imagine voir se présenter des « équipes » déjà formées.



Autres activités, promotion et développement de la Codha

PARTICIPATION À DES ORGANISMES FAÏTIERS:

- GCHG, Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises.
- Ecoquartiers et Ecoattitude qui militent à Genève pour la création d'Ecoquartiers.
- Ecoquartier Lausanne.
- APRES Genève, Association Pour une Economie Sociale et Solidaire.
- PECHE, Plateforme d'Echange des Coopératives d'Habitants pour les Ecoquartiers, Association créée en soutien aux coopératives dans le cadre du projet Métamorphose.
- FAGE, Fédération Associative Genevoise.
- Coopératives d'habitation Suisse (ex-Association Suisse pour l'Habitat), qui finance une partie des projets de la coopérative et représente les intérêts coopératifs au niveau fédéral.
- CCL, Centrale d'émission pour la Construction de Logements.
- ASPAN, Association Suisse pour l'Aménagement National.
- Collectif 500, initiative cantonale genevoise pour une gare souterraine.

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS DURANT 2012

La Codha continue à susciter beaucoup d'intérêt en Suisse et à l'étranger. La coopérative est souvent sollicitée pour présenter son processus participatif, le projet de l'Ecoquartier Jonction et faire visiter ses immeubles. De nombreuses municipalités contactent la Codha pour étudier la possibilité de collaborations tels que Ferney-Voltaire en France voisine, Vevey ou encore Vernier, entre autres.

D'autre part, les représentant-e-s de la Codha ont été invités à présenter l'activité de la coopérative lors de différentes conférences:

- Présentation de l'aménagement du futur Ecoquartier des Vergers à Meyrin;
- Journées transfrontalières de l'Economie Sociale et Solidaire en novembre à Genève;
- Conférence-débat à la FER pour présenter le logement en coopérative et Minergie.

En outre, l'équipe de direction de la Codha s'est rendue à Zurich pour rencontrer les responsables de la WOGENDO (www.wogeno-zuerich.ch). L'objectif était de consulter cette coopérative, plus ancienne - qui compte 40 immeubles - sur différents sujets tel que leur politique en matière de provision et de rénovation et de confronter nos expériences réciproques en matière de gestion participative. La séance a été instructive et a permis de préciser certains aspects de la politique financière de la Codha.

CANDIDATURES À DES APPELS D'OFFRES

La Commune de Meyrin a mis au concours des droits à bâtir pour des coopératives participatives, dans le cadre du nouvel Ecoquartier des Vergers (GE). La Codha a été sélectionnée et construira 140 logements, répartis dans deux immeubles, dont un en copropriété avec la Coopérative Voisinage. La Codha a aussi obtenu, à la suite d'un concours d'investisseurs mené par la Ville de Lausanne, des droits à bâtir pour 100 logements à Pra-Roman (VD), sur la commune de Lausanne.

Une candidature a été soumise à la Ville de Genève pour un immeuble de logements sur le site de la future gare CEVA aux Eaux-Vives (GE). La candidature de la Codha est finalement arrivée en deuxième position et n'a pas été retenue...



Composition du comité et du bureau de la Codha

COMITÉ DE LA CODHA :

Sandra Bize
Magali Orsini
Nathalie Ruegger
Alex Domont
Jerôme Faessler
Gilles Garazi
Luigi De Martino
François Rossier
Marc Sneiders
Les membres de l'Equipe de Direction

ÉQUIPE DE DIRECTION :

Mauro Bellucci
Anne Labarthe
Guillaume Käser
Eric Rossiaud (Président)
Dario Taschetta

BUREAU DE LA CODHA :

MÂÎTRISE D'OUVRAGE :
Guillaume Käser
Eric Rossiaud
Dario Taschetta
Rosanna Ulmi

ADMINISTRATION :
Oona Connolly
Anne Labarthe
Rosa Leon
Rosi Gil Lopez
Déborah Luder-Vazquez

COORDINATION ASSOCIATIVE ET COMMUNICATION :

Mauro Bellucci

ORGANE DE CONTRÔLE :

Bonnefous & Cie SA

La Codha en quelques chiffres

Résumé au 31.12.2012

Nombre de membres individuels		1'665
Ce qui représente en nombre de ménages		1'213
Nombre de logements existants		180
Total du bilan	CHF	47'876'241
Total de l'état locatif	CHF	2'913'517
Membres du comité		14
dont membres de l'équipe de direction		5
Ressources humaines, collaborateurs-trices		9
Correspondant, en postes de travail à plein temps		5.20
Rémunérations	CHF	632'615
Charges sociales patronales	CHF	108'431

Répartition des logements

	total logements	nombre d'habitants	nombre d'enfants	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.	6 p.	7 p.
Plantamour 41	12	27	13			1	5	6	
Jean-Jaquet 2	17	26	10	2	2	5	5	2	1
Duches 14-16	27	46	48	3	3	9	12		
Millénaire 13-19	10	17	15	2	2	3	3		
Genève 25	8	12	6	4		3	1		
Maraichers 40	18	21		7	11				
Amat 24	52	52		52					
Sonnex 36	36	61	48	10	7	7	11	1	
total	180	262	140	65	28	21	30	34	2

Rapport de l'organe de révision
sur le contrôle restreint à
l'assemblée générale de
CODHA SOCIETE COOPERATIVE

GENEVE

Genève, le 17 juin 2013

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, et annexe) de CODHA SOCIETE COOPERATIVE pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe aux administrateurs alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi de l'excédent actif ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

BONNEFOUS & CIE SA
C. Dumonjhay V. Poncin
Expert-comptable diplômée Expert-comptable diplômée

Annexes : - comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, et annexe)
- proposition relative à l'emploi de l'excédent actif

Membre de la CHAMBRE FIDUCIAIRE



ONE OF THE WORLD'S LEADING NETWORKS OF PROFESSIONAL AND INDEPENDENT LAW, TAX ADVISER AND ACCOUNTING FIRMS

24, RUE DU CENDRIER - CH-1201 - GENÈVE - TÉL. +41 22 906 11 77 - FAX +41 22 906 11 70 - e-mail: fidu@bonnefous.ch - http://www.bonnefous.ch
TVA N° 250.001 - CCP: 12-8096-7 - Banque UBS SA: IBAN: CH56 0027 9279 C410 3936 0; BIC: UBSWCH380A

Les chiffres en quelques mots

BILAN 2012

La forte croissance de la Codha se lit dans ses comptes 2012.

Le crédit de construction ouvert par la Banque Cantonale de Genève a permis à la Codha d'investir dans l'immeuble de Viry.

La Codha a également eu recours aux prêts de l'Etat de Genève en faveur des coopératives (art. 39D LGL) pour développer ses projets de Rigaud et de l'Ecoquartier Jonction.

L'actif immobilisé de la coopérative a donc augmenté en fonction de l'investissement dans les projets en cours.

Cet investissement représente un peu plus de 3 mio pour l'année.

Les autres financements correspondent aux prêts hypothécaires pour les immeubles en exploitation.

COMPTE D'EXPLOITATION

Le dernier immeuble mis en location par la Codha est celui du Pommier à fin 2010.

L'état locatif total de la Codha, réparti sur les 8 immeubles de son parc immobilier, est donc stable depuis 2011.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2012 ET 2011

	2012 CHF	2011 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités	418'118.85	910'763.99
Comptes courants constructions immeubles	265'377.93	244'332.23
AFC, impôt anticipé à récupérer	117.35	107.04
Loyers à recevoir	38'995.00	97'000.19
Compte garantie loyer	14'958.30	14'943.35
Impôts exercices précédents	65'250.25	85'250.25
Actif transitoire	131'096.35	102'769.91
Total actif circulant	933'914.03	1'455'166.96
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immeubles		
Immeubles en exploitation	41'342'857.26	41'777'924.50
Projets constructions et rénovations		
Projets constructions et rénovations en cours	5'151'429.46	1'870'489.95
Installations photovoltaïques		
Installations photovoltaïques	295'963.65	251'409.09
Autres immobilisations corporelles		
Matériel informatique	4'951.00	8'418.42
Mobilier	3'163.54	5'794.54
Installations et agencements	13'141.61	19'994.61
Immobilisations incorporelles		
Frais sur prêts CCL	110'900.78	128'430.00
Immobilisations financières		
Part sociale CCL	5'000.00	5'000.00
Dépôt de garantie loyer (bureau 9 rue des Gares)	14'920.00	14'920.00
Total actif immobilisé	46'942'327.30	44'082'381.11
TOTAL DE L'ACTIF	47'876'241.33	45'537'548.07

	2012 CHF	2011 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME		
Crédits de construction	742'950.50	1'601'994.65
Décomptes des charges des immeubles	0.00	3'247.94
TVA à payer	90.00	3'441.00
Provision pour pertes sur projets	256'003.03	256'003.03
Provision pour litiges	31'265.05	35'004.55
Passif transitoire	372'865.09	368'960.82
Total fonds étrangers à court terme	1'403'173.67	2'268'651.99
FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME		
Prêts hypothécaires	41'274'415.60	38'428'412.72
Dépôts des habitants et des non-habitants	2'879'150.01	2'782'915.27
Provisions pour grands travaux d'entretien	590'091.70	610'361.40
Provisions pour hausse des taux	914'508.00	695'086.00
Total fonds étrangers à long terme	45'658'165.31	42'516'775.39
FONDS PROPRES		
Capital social	631'500.00	599'600.00
Excédent:		
Excédents reportés	152'520.69	
Excédent des produits de l'exercice	30'881.66	183'402.35
Total fonds propres	814'902.35	752'120.69
TOTAL DU PASSIF	47'876'241.33	45'537'548.07

COMPTE D'EXPLOITATION 2012 ET 2011

	2012 CHF	2011 CHF
RECETTES IMMEUBLES		
Total recettes immeubles	2'913'517.35	2'928'944.75
DÉPENSES DES IMMEUBLES		
Intérêts hypothécaires	872'875.00	954'451.28
Rentes de superficie	313'394.00	313'394.20
Amortissements	458'471.86	461'293.40
Assurances	50'967.10	48'344.20
Frais d'entretien	94'430.56	124'088.61
Gestion et entretien par les associations	280'834.00	226'876.25
Indexation dépôts habitants	129.51	4'872.61
Provision pour hausse des taux	219'422.00	195'127.00
Provision pour grands travaux	198'303.00	185'000.00
Charges sur exercices antérieurs	30'440.66	54.60
Total dépenses immeubles	2'519'267.69	2'513'502.15
Résultat d'exploitation des immeubles	394'249.66	415'442.60
RECETTES DE PILOTAGE ET MANDATS		
Pilotage et administration des projets	459'020.00	251'000.00
Recettes mandats Codha	4'808.00	60'218.00
Indemnité CFF pour pertes d'exploitation Grottes	0.00	44'720.00
Total recettes pilotage et mandats	463'828.00	355'938.00
AUTRES RECETTES		
Cotisations	105'746.95	127'585.30
Produits divers	10'880.70	0.00
Intérêts créditeurs	7'912.66	503.50
Total des autres recettes	124'540.31	128'088.80
Resultat d'exploitation des installations photovoltaïques	6'609.28	11'680.94
TOTAL DES RECETTES	989'227.25	911'150.34

	2012 CHF	2011 CHF
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunérations		
Administration	334'808.50	310'901.55
Gestion et développement	406'237.90	350'630.69
Frais généraux		
Frais de bureau	90'308.75	78'580.31
Honoraires de tiers	21'841.65	40'250.10
./ Utilisation provision pour litiges	-3'739.50	-9'877.70
Frais de développement	6'225.90	2'146.70
Animation / facilitation	2'016.80	11'557.70
Communication et diffusion	12'839.80	10'738.05
Intérêts sur dépôts membres	173.73	1'375.02
Frais bancaires	1'758.69	1'522.50
Impôts	61'921.65	65'644.25
Amortissements matériel	20'340.42	27'611.87
Divers	3'611.30	3'140.51
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	958'345.59	894'221.55
RESULTAT DE L'EXERCICE	30'881.66	16'928.79

