

RAP
PORT
D'ACT
IVITÉ
2014
ANS!
2014
CODHA

SOMMAIRE

- P. 4 Merci!
- P. 6 La Codha en quelques tableaux
- P. 8 1994-2014 : 20 ans que ça dure...!
- P. 18 Portraits (d'habitant-e-s)
- Carnet de rêves
- P. 26 La Codha en 2014
- Développement interne
- P. 30 Habiter différemment, investir autrement!
- P. 34 Fête des 20 ans
- Les discours
- P. 40 Projets et développement
- Canton de Genève
- Canton de Vaud
- P. 44 Les immeubles de la Codha
- P. 46 Autres activités et promotion de l'habitat coopératif
- P. 48 Composition du comité et du bureau de la Codha
- P. 49 La Codha en quelques chiffres
- P. 50 Les chiffres en quelques mots
- P. 51 Rapport de la fiduciaire
- P. 52 Bilan
- P. 54 Compte d'exploitation



MERCI !

Eric Rossiaud - Président



L'équipe de la Codha

MERCI aux membres fondateurs, qui ont cru que l'on pouvait changer le présent, modifier la réalité, semer l'avenir.

MERCI aux contestataires de la spéculation immobilière des années 80-90, qui ont développé des alternatives culturelles, expérimenté des modes de vie différents, fondé leur philosophie sur «le faire».

MERCI aux premiers coopérateurs de la Codha, qui ont cru à cette idée, rénové leur immeuble, incarné l'espoir d'immeubles gérés par leurs habitants.

MERCI aux responsables politiques, qui ont été ouverts à l'émergence d'un habitat nouveau, soutenu un projet naissant, risqué le non-conventionnel.

MERCI aux associations d'habitants, qui ont assumé l'idéal au quotidien, essuyé les plâtres, construit la Codha au jour le jour.

MERCI aux collaboratrices et collaborateurs de la Codha, qui ont donné un temps bénévole à la coopérative, donné un temps salarié à la coopérative, donné le meilleur d'eux-mêmes à la réalisation de cet idéal.

MERCI aux collectivités publiques, qui ont permis la réalisation d'habitats participatifs, d'immeubles répondant aux meilleurs standards énergétiques, de lieux de vie proposant des sociabilités et des solidarités expérimentales.

MERCI à la Banque Alternative Suisse (BAS), qui a été la seule à financer le premier projet Codha, pratiqué des taux d'intérêt favorisant les économies d'énergies, soutenu la Codha dans toutes ses phases de développement.

MERCI aux partenaires de la construction, qui ont mis de la convivialité dans nos constructions, accepté de travailler avec des matériaux durables, nourri la participation des habitants à la réflexion sur le cadre de vie.

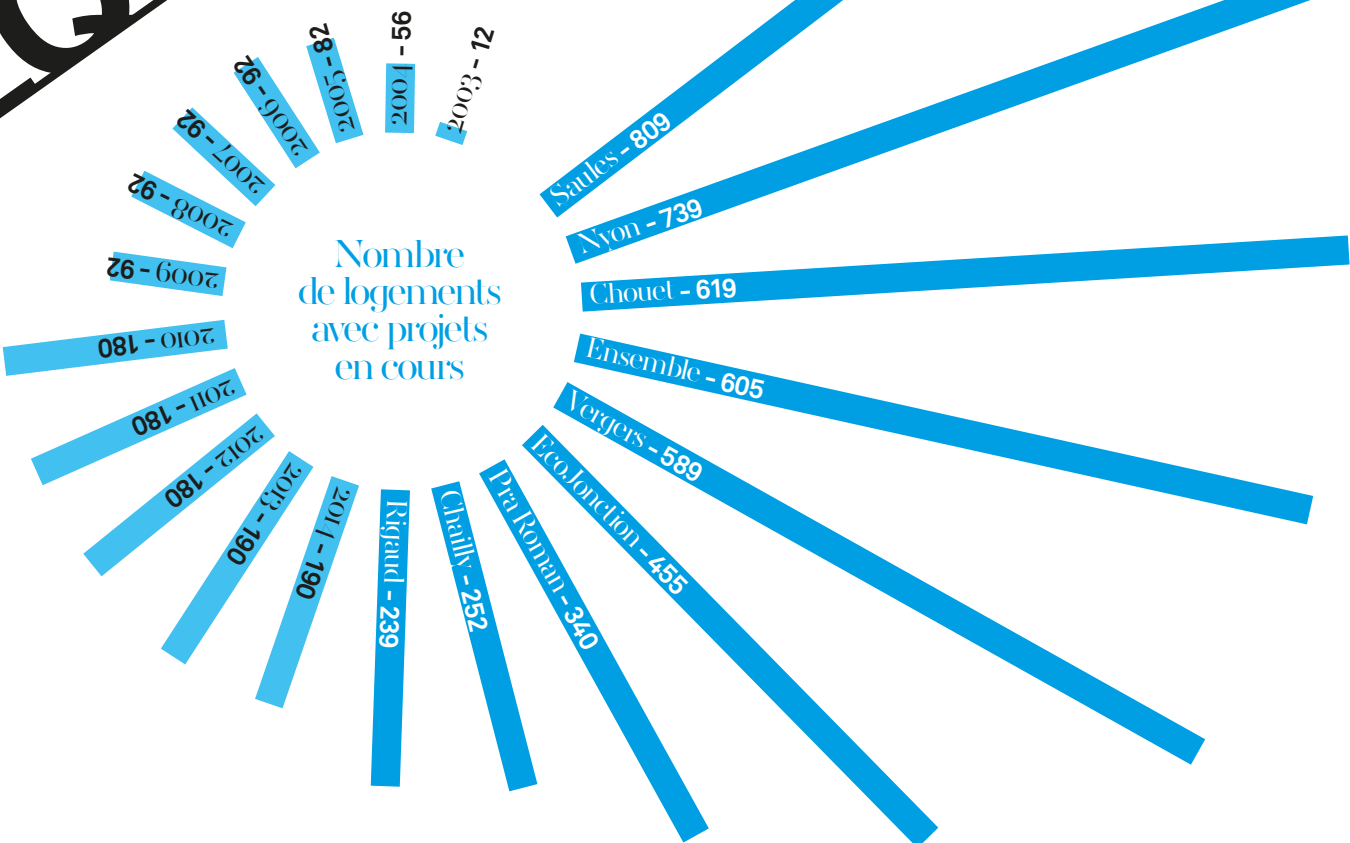
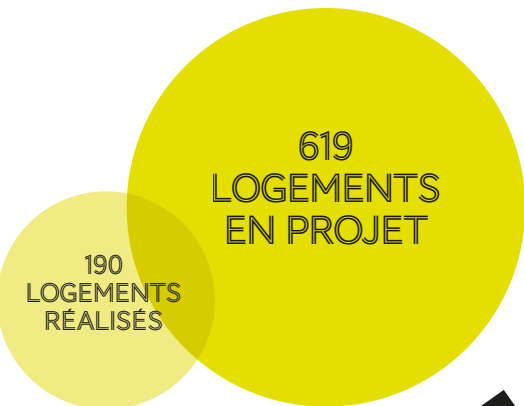
MERCI aux administrations publiques, qui ont dû composer avec un nouveau partenaire, arrondir leurs pratiques, trouver des solutions à la quadrature du cercle.

MERCI aux partenaires financiers, qui ont challengé la Codha pour qu'elle réponde à leurs critères, étudié des dossiers inhabituels, choisi de soutenir des expériences novatrices.

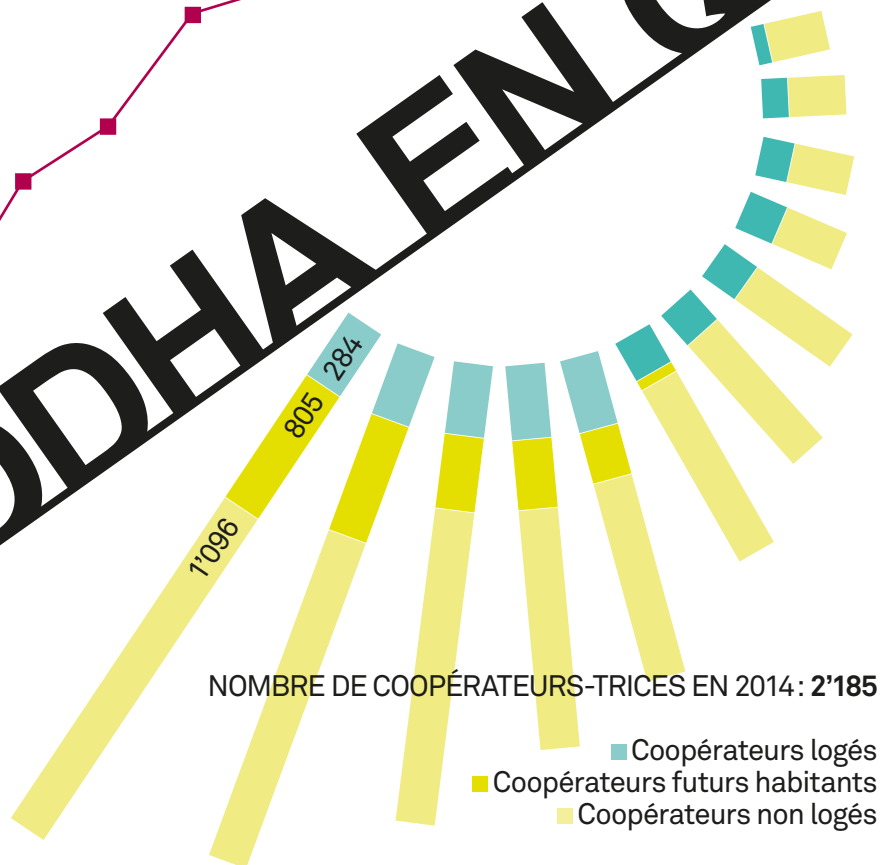
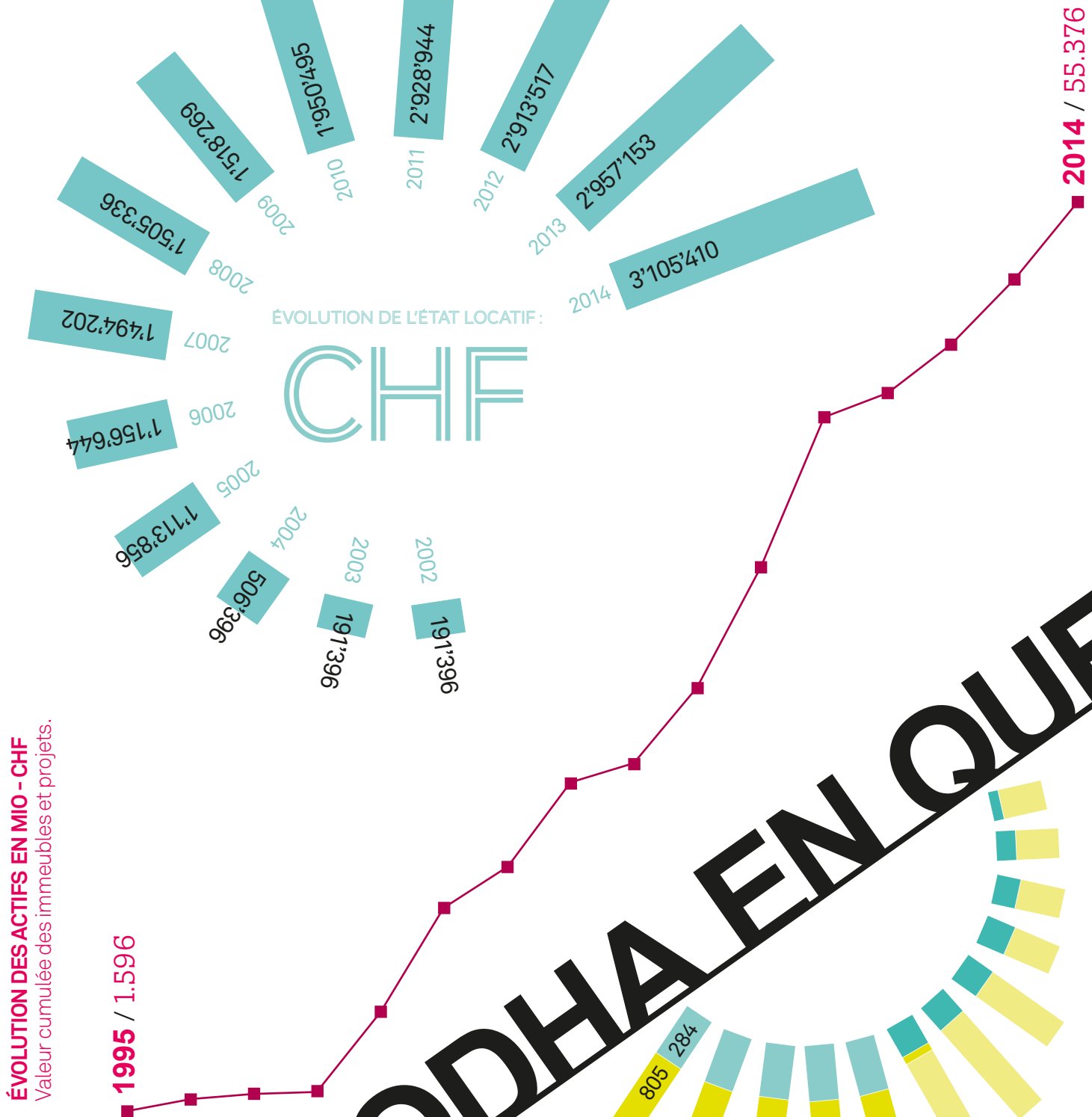
Et MERCI, MERCI, MERCI

à vous, les coopératrices et coopérateurs de la Codha, qui êtes la Codha.

Longue vie!!!



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





1994

2014

20 ANS
QUE ÇA
DURE... " " "

!!



1994

Septembre, **création de la Codha aux 3 canards**, bistro associatif de l'Îlot 13. En amont, deux années de réunions hebdomadaires, parfois bihebdomadaires (!), autour de la question du logement associatif et comment le développer à Genève. A la fin de l'année, **la coopérative compte 35 membres...**

1994

Février, **pétition du Graal** (Groupe pour la promotion de l'action associative en matière de logement) et organisation de la **quinzaine du logement associatif**. Conclusions : il faut créer un organe professionnel favorisant la création de logements associatifs. **Lancement de l'idée de la coopérative.**

1996

La Codha fait paraître une **annonce dans Le Courrier** pour fédérer des citoyen-ne-s autour de l'idée du logement associatif et augmenter le nombre de ses coopérateurs-trices !

1997

Rénovation douce du **41, rue Plantamour**, avec la participation des habitant-e-s, et en collaboration avec l'entreprise Casanostra, coopérative réunissant plusieurs corps de métier, créée pour l'occasion. **La Codha adopte la tortue** comme compagne de route.

1998

Une dizaine de coopératives, dont la Codha, fondent le **Groupe des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)** autour d'une charte éthique qui précise l'esprit dans lequel elles entendent œuvrer et mettre sur le marché des logements de qualité.

1995

Août, **acquisition du premier immeuble** de la Codha, **le 41, rue Plantamour**, avec l'association des habitant-e-s Pilote-Plantamour. L'acquisition s'est faite dans le cadre d'une vente aux enchères. La Banque Alternative est la seule banque à avoir accepté de fournir un financement à la Codha. Parallèlement, **la Codha foisonne de projets** à l'étude, notamment au 29, rue des Gares, et un autre à la route de Drize (ancienne usine Vifor). Ces projets seront abandonnés, les propriétaires ne retenant pas l'offre de la Codha.

1999

Obtention de **3 droits de superficie** pour des constructions neuves, mis à la disposition par l'Etat de Genève du tout nouveau Groupement coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Ces trois projets deviendront les immeubles des **Ouches**, des **Voirets** et du **Pommier**. **La Codha compte 213 membres à l'aube du XXI^e siècle...**

2001

Un concours d'architecture pour la requalification du «**Goulet**» de **Chêne-Bourg** définit l'immeuble squatté de l'ancienne poste comme «logement associatif». Le conseiller d'Etat Laurent Moutinot interpelle la Codha à ce sujet et lui remet un droit de superficie sur cet immeuble. Les habitant-e-s deviennent coopérateurs-trices, et préparent un projet de rénovation de l'immeuble avec la Codha.

2003

Ouverture du **chantier de construction** de l'immeuble du 14-16, chemin des **Ouches**, 1^{re} construction neuve de la Codha, en collaboration avec la coopérative Ciguë. **1^{er} site internet de la Codha**. Et aussi: lancement du projet «**Pour que pousse Coquelicot**», sur le site d'Artamis (**futur écoquartier de la Jonction**), regroupant les acteurs d'Artamis, la Codha, la Ciguë et les Jardins de Cocagne, pour la création d'un écoquartier... Projet qui obtiendra la «Bourse du développement durable 2003».

2006

Fin du chantier de l'immeuble des **Voirets** à Plan-les-Ouates (association Mill'o, créée au printemps 2001), après plusieurs années de retard dû à un recours. Cet immeuble Minergie-Eco reçoit le prix cantonal du Développement durable 2007. **Acquisition de l'immeuble du 40, rue des Maraîchers**, avec la participation des habitant-e-s.

2004

Août, **inauguration** de l'immeuble 14-16, chemin des **Ouches**, 1^{er} immeuble Minergie en ville de Genève, et fête des 10 ans de la Codha! **Acquisition** de l'immeuble du **2, rue Jean-Jaquet**, avec la participation des habitant-e-s. **La Codha compte 290 membres...**

2007

La **Municipalité de Lausanne** aborde la Codha pour lui confier la réalisation d'un immeuble de 14 logements dans le quartier de **Chailly**, et une collaboration dans le cadre du **futur écoquartier des Plaines-du-Loup**.





2008

La **Ville de Genève** choisit la Codha comme superficière pour réaliser un immeuble de plus de 100 logements dans l'**écoquartier de la Jonction** (ex-site Artamis). La **Municipalité de Nyon** approche la Codha pour la construction d'un **écoquartier** dans le Plan de Quartier **du Stand** (PQ Stand).
La Codha compte 540 membres.

2010

Février, les habitant-e-s emménagent dans l'immeuble du **Carlton**, ancien hôtel rénové en studios par la Codha, à la suite d'une votation populaire en 2008. En décembre, le **chantier du Pommier**, premier immeuble Minergie P-Eco du canton de Genève, est terminé, et les habitant-e-s emménagent (36 logements au Grand-Saconnex).
A cette date, **la Codha compte 1'195 membres!**

2013

La Codha est approchée par un groupe d'investisseurs pour participer au concours sur l'urbanisation de la **Caserne des Vernets**. La Codha est sollicitée pour la réalisation de 200 logements sur les 1'500 logements à venir. Et aussi fin du chantier de **construction de l'immeuble Viry**, première réalisation de la Codha **en France**. C'est une organisation française, Haute-Savoie Habitat, qui a sollicité la participation de la Codha à l'écoquartier « Ecovela » de Viry. Et encore : la **Municipalité de Lausanne** octroie un droit de superficie à la Codha pour construire 90 logements à **Pra Roman**, au-dessus de Lausanne.

2012

La **Ville de Meyrin** lance un appel à candidatures pour le futur **Ecoquartier des Vergers**. La Codha est retenue pour réaliser 140 logements sur les 600 qui se feront sur les terrains de la commune.

2014

Promesse de droit de superficie de la **Ville de Genève** sur la parcelle de la **rue Chouet** et promesse de droit de superficie de l'Etat de Genève sur la parcelle du **chemin des Saules**. A la fin de l'année, **la Codha compte 2'185 membres!**

2011

La Codha remporte, avec son bureau d'architectes mandataires, un **concours** lancé par **Chêne-Bougeries** aux coopératives genevoises pour la construction d'un immeuble de près de 50 logements à la route **Jean-Jacques Rigaud**.

Et ça continue...!



POR TRA ITS

Dans le cadre
du tournage
du film des 20 ans,
nous avons interviewé plusieurs
membres de la Codha.
Nous profitons de ce rapport d'activité
spécial «20 ans que ça dure...!»
pour en publier de plus
larges extraits.

KARLA KOLDER

HABITANTE DE JEAN-JAQUET (EX-HABITANTE DE PLANTAMOUR)

« La Codha a plusieurs immeubles maintenant. Mais elle a commencé tout petit avec nous à Plantamour... »



« La Codha a plusieurs immeubles maintenant. Mais elle a commencé tout petit avec nous à Plantamour. Quand elle a acheté l'immeuble, c'était un squat, il y avait donc une culture interne forte, avec un sens du partage très fort. C'était vraiment comme une famille, tout l'immeuble se connaissait, tout le monde allait chez tout le monde. Il y avait une grande ouverture d'esprit. La plupart étaient des artistes, donc ça amenait quelque chose de particulier. Tout le monde était égal, on participait... C'était un groupe très soudé. C'était la vie communautaire avec tout ce que cela implique, c'était pas toujours « tout le monde il est beau, tout le monde il est gentil », il y avait aussi des désaccords qui s'exprimaient, mais il y avait une volonté de partage qui prédominait.

Aujourd'hui, ce que la Codha amène, c'est une certaine continuité de cette vision. Ce n'est pas une régie, car nous gérons nous-mêmes notre immeuble. Il y a une grande souplesse. Tout le monde participe, c'est ça qui est beau. Moi, par exemple, je fais la comptabilité avec Anton, un autre habitant de l'immeuble. »

« Moi, j'étais intéressé, déjà depuis fort longtemps, par l'habitat associatif en coopérative. Et puis tout à coup, la Codha est apparue. Je trouve ça génial, parce que le logement est rendu aux habitants à tous les niveaux, que ce soit dans la connaissance des comptes, donc la maîtrise financière; la capacité à donner son point de vue sur les travaux importants ou les options importantes et puis surtout sur la gestion de la vie au quotidien. Nous gérons nous-mêmes notre immeuble et je trouve ça assez extraordinaire. Quand on a un problème, on peut en parler entre nous. Quand on a un souhait, on peut aussi l'exprimer et quelquefois même le réaliser.

On se connaît tous, avec plus ou moins d'affinités entre les habitants, avec plus ou moins de tensions également. On vit comme n'importe où ailleurs, c'est une mini-communauté. On a des échanges qui sont très informels, des services, des conseils, des arrosages de plantes pendant les vacances, on a toujours un œil sur ce qu'il se passe à gauche et à droite. L'ambiance est actuellement au top, on a vraiment une belle qualité de vie ici.

Je me suis investi assez rapidement dans le comité de la Codha. J'étais tellement reconnaissant d'avoir l'appartement que j'ai dit: « Ok, je vais donner de mon temps au comité. »



« Je trouve ça génial, parce que le logement est rendu aux habitants à tous les niveaux... »

MARC SNEIDERS

HABITANT DE PLANTAMOUR

Au début, les séances étaient très fréquentes. Une fois par semaine, on se retrouvait dans le local de la Codha. On parlait énormément, on fumait et on buvait pas mal, c'étaient des séances qui duraient cinq heures... C'était l'ambiance de l'époque. C'était sympa, mais pas très efficace. Et petit à petit ça a évolué, et ça s'est professionnalisé. Ça a été un énorme processus pour ne pas perdre l'esprit associatif et participatif, l'esprit d'autogestion tout en devenant professionnel avec des personnes qui pouvaient enfin se rémunérer.

Une des valeurs que je trouve importantes à relever c'est, par exemple, la capacité qu'a la Codha à tenir compte des difficultés financières d'un des habitants. On n'a donc jamais eu de situation où quelqu'un a reçu son congé parce qu'il n'a pas payé son loyer. Tout le monde paie son loyer, en tout cas dans mon immeuble, mais quelquefois avec du retard. Parce qu'il y a des situations particulières qui font qu'on n'arrive pas à payer et ça, c'est juste exceptionnel. Ça veut dire que la Codha a confiance dans ses membres et dans ses habitants pour que les engagements soient honorés même si ce n'est pas dans les délais.

Le message personnel que je veux faire passer, c'est que j'ai eu un plaisir constant depuis dix-huit ans qu'on est ici. Tant par la vie dans l'immeuble, dans le quartier, avec le bord du lac, que par les liens que j'ai pu développer avec la Codha ou avec mes voisins. »

JACQUELINE BRUN

HABITANTE DES OUCHES

«Ce projet d'un art de vivre un peu différent, moins individualiste, plus collectif, moins autocentré, plus ouvert sur le monde... la Codha y a pensé dès le départ.»



«Je suis là depuis le début, depuis la construction, depuis dix ans. Je me suis inscrite et j'ai trouvé génial ceux qui ont initié le projet de la Codha, et je leur en suis toujours reconnaissante. Avant j'habitais en communauté, mais j'avais quand même besoin d'intimité, d'un appartement à moi tout en collectivisant certaines choses. Alors, ce qui se passe ici, je trouve ça juste super. Chacun est pris dans ses occupations, mais il y a des moments de collectivité, de fêtes et il y a surtout plein de moments sympas. Par exemple, les TUC (les travaux d'utilité collective), où l'on entretient l'immeuble tous ensemble. Ou encore, mon voisin qui tond le gazon derrière, ça me rend drôlement service. C'est des moments forts. Après on boit l'apéro, des choses comme ça...

On ne se voit pas forcément beaucoup, parce qu'il y a les parents et leurs enfants d'un côté, et nous – «les vieux» – de l'autre, et on n'a pas toujours les mêmes intérêts. Mais comme il y a les mêmes objectifs, les mêmes projets, les mêmes idées de base... je vois comme des fils invisibles qui nous relient.

Ces immeubles en bois, je trouve que ça fait quelque chose de très chaud, ça a pris une vraie ampleur avec la ver-

sure, c'est très chaleureux. On se croirait à la campagne, mais on est tout près de la ville. Ça a été réellement pensé au niveau de l'habitat, et ça se sent. Avec les salles communes, les buanderies qui donnent sur un espace vert, les panneaux solaires en haut. Il y a beaucoup de choses qui ont été réfléchies au niveau architectural et qui reflètent une ambiance.

C'est très agréable comme les appartements sont conçus. Ils sont traversants avec de grands espaces, et moi je m'y sens bien. Ce projet d'un art de

vivre un peu différent, moins individualiste, plus collectif, moins autocentré, plus ouvert sur le monde... la Codha y a pensé dès le départ.

Le projet de la Codha m'a plu tout de suite. C'est vrai qu'il faut être membre, payer une cotisation, prendre des parts sociales, mais on peut dire ce qu'on veut... c'est juste super de pouvoir exprimer ses désirs et de participer à la réalisation de son immeuble et de son lieu de vie. Après, l'architecte fait ce qui est possible, le plus important est déjà fait avant.»

«J'ai décidé de jouer à fond l'ouverture avec mes voisins, donc je ne suis jamais chez moi. Je vais toujours boire des cafés chez mes voisines, j'ai mon petit réseau, avec les personnes dont je sais qu'elles sont là en même temps que moi. L'entraide, je la vois surtout au niveau des enfants, parce que j'en ai deux de 5 et 8 ans. Je peux les laisser tout seuls à la maison, je n'ai même plus besoin d'avertir mes voisins, ils savent eux-mêmes qui est là et vers qui aller s'il y a un problème.

Il y a aussi l'entraide avec les personnes un peu plus âgées. J'ai une voisine qui a eu des petits problèmes de santé et forcément un petit groupe s'est immédiatement créé, et on se battait presque pour lui rendre service, aller la voir, l'emmener chez le médecin, faire ses courses.

Je me suis inscrite à la Codha parce que c'était vraiment un choix de vivre dans un immeuble dans lequel je connais tout le voisinage, j'aime ce côté village. Je trouve que c'est presque un chemin de vie, parce que tout n'est pas parfait dans l'immeuble. Il y a des voisins avec qui j'ai plus ou moins d'affinités. Mais au fil du temps, on se rend

compte qu'il y a une personne avec qui on peut être en désaccord pendant six mois, ne plus lui causer pendant quelque temps et d'un coup on se reparle... On se rend compte que finalement c'est un peu comme la famille.

On ne s'est pas choisis, mais on apprend à vivre avec les défauts des uns et des autres et ça, je trouve que c'est une école de vie. Pour moi, habiter dans un immeuble de la Codha, c'est vraiment une philosophie, un choix de vie. Et puis, il y a aussi toute la dimension écologique, et je dois avouer que moi, à la base, je ne suis pas écolo, mais en étant dans un immeuble Minergie, ça pousse à la réflexion. Je pense que c'est un cercle vertueux.

Ce qu'il y a de super dans cet immeuble depuis quatre ans, c'est qu'il y a régulièrement d'autres personnes qui émergent et qui prennent des initiatives ou qui lancent de nouveaux projets. On a fait aussi énormément d'assemblées générales et du coup on s'est beaucoup rencontrés, on a beaucoup appris à se connaître et on a réussi à gérer des conflits. Je trouve donc que la gestion associative de l'immeuble est un outil qui permet d'aller à la rencontre des uns et des autres.»



«J'ai une voisine qui a eu des petits problèmes de santé (...) on se battait presque pour lui rendre service, aller la voir, l'emmener chez le médecin, faire ses courses.»

INÈS LÉGERET

COULIBALY

HABITANTE DU POMMIER

MAGALI ORSINI

HABITANTE DU POMMIER

«On a une salle commune que tout le monde nous envie et que nous adorons, parce que nous y faisons de nombreuses fêtes.»

«J'avais repéré cet emplacement, là avec ces platanes magnifiques, en me disant que finalement, c'était le seul endroit où j'aurais envie d'habiter dans ce quartier. J'avais découvert la Codha dans l'intervalle. Je m'y étais inscrite et mon rêve était d'avoir un appartement dans cet immeuble et aucun autre. Ma chance a été que c'était un immeuble intergénérationnel et qu'il y avait donc plusieurs appartements qui étaient réservés pour des personnes âgées...

Vivre ici, c'est une nouvelle expérience. D'ailleurs les trois autres «mamies», enfin, les deux autres en tout cas – parce que le troisième est un homme qui est un peu moins âgé que nous – adorent les enfants. Elles participent aux repas des enfants les vendredis midi, elles sont toujours disponibles...

Il y a des coursives communes, mais malgré tout on a tous notre sphère privée, il y a donc à la fois la vie communautaire et la vie privée qui cohabitent. Encore l'autre soir à 22 h, il y a un voisin qui sonne pour me dire: «T'as laissé tes phares allumés, donne-moi tes clés je vais les éteindre.» Ça, ça ne se produit pas dans un immeuble normal. Il se passe des choses super sympas.



Il y a, en plus, une qualité ici d'insonorisation qui facilite vraiment la vie. Il y a 50 enfants, mais il y a aussi le fait qu'on ne les entend pas. C'est clair que si je les entendais quand ils font du roller dans les couloirs, je serais peut-être de moins bonne humeur. C'est donc un mélange d'un peu de tout. La qualité de la construction fait que la cohabitation est plus agréable.

On a une salle commune que tout le monde nous envie et que nous adorons, parce que nous y faisons de nombreuses fêtes. On peut aussi y

faire d'autres types de réunion. Moi, j'ai organisé des petites conférences. Il y a un ciné-club, les repas des enfants...

Je trouve que c'est beaucoup plus agréable de s'autogérer que d'avoir un gérant d'immeuble qui dit: «C'est le règlement, c'est comme ci, c'est comme ça...» D'un autre côté, ça demande plus d'efforts parce que ça nécessite des mises au point de temps en temps pour que les choses restent en ordre et que les gens se disciplinent.»

CARNETS DE RÊVES

Extrait du contenu de la boîte à rêves de l'Ecoquartier Jonction (fête du 6 octobre 2012)

• De bonnes relations entre ceux qui nous entourent • Un grand parc pour que je puisse venir jouer avec mes amis et ma famille quand je veux • Un quartier vivant ! • Solidarité, diversité, créativité • Un monde, un quartier sans voitures • Contact avec ce qui nous vient de la terre. La cuisine, créer des réseaux sociaux très puissants • Qu'il y ait une belle vie de quartier • Un quartier vivant avec des salles pour des activités musicales et artistiques • Que les salles de réunion, les extérieurs soient le miroir des populations d'origines et de catégories sociales très diverses • Des rues bordées de bacs fleuris et de petites fontaines • D'un espace lumineux, ensoleillé, authentique et naturel • Que ça devienne comme c'était avant, un lieu où ça bouge, où tout n'est pas défini, avec des surprises • D'habiter ce village superposé et juxtaposé... ! Des liens avec mes voisins et boire l'apéro sur la coursive ou sur la place du village • Trop d'animation dans le quartier pour rentrer chez moi ! • Espace apéro et tapas. Espace santé avec table de massage et relax-détente • Equilibre entre des êtres concernés par les autres et la liberté d'être soi-même • De prendre un bain sur le toit... et compter les étoiles... un bout de quartier qui offre beaucoup au reste du quartier • De venir habiter ici • Une salle commune pour faire des fêtes et une salle de jeux (ping-pong, baby-foot) • Harmonie et union. Concrètement un rêve d'ateliers collectifs • Que l'autorisation tombe • Un lieu de partage où petits, moyens, grands, âgés partagent les espaces, où la vie, le mouvement, la musique, se vivent librement • Des rues débarrassées des voitures, des rues ouvertes aux piétons et cyclistes • De pouvoir jouer au foot • D'habiter dans cet écoquartier, de ne pas mourir de vieillesse avant d'avoir pu habiter ce quartier •



LA CODHA EN 2014

DÉVELOPPEMENT INTERNE

- **« Habiter différemment... ça fait 20 ans »**
- **Équipe : on augmente les taux d'activité, on renforce la gestion d'immeuble**
- **De nouveaux statuts pour la Codha**
- **Codha : esprit « libre »**
- **Propriété sans but lucratif : un vif débat... encore ouvert**
- **Nouveau comité, nouveaux pôles**
- **20 ans : on s'est fait un film ?**
- **Lancement du Dépôt Participatif et Coopératif de la Codha !**
- **Fête des 20 ans aux Ouches**

« HABITER DIFFÉREMMENT... ÇA FAIT 20 ANS »

Qui aurait pu prévoir en 1994 que la Codha compterait aujourd'hui 2'200 coopérateurs-trices, répartis entre : 300 membres logés (la minorité), 400 futur-e-s- habitant-e-s (engagé-e-s dans les projets de construction) et 1'500 membres (la grande majorité !), en attente de logement... ?

Peu de personnes sans doute. La Codha a fait son chemin ou son trou, c'est selon, en prouvant que l'on peut faire du logement différemment, de qualité, avec de hauts standards énergétiques, avec et pour les habitant-e-s et... sans subventions (!). Aujourd'hui, la Codha participe à la construction d'éco-quartiers, comme aux Vergers à Meyrin, pour imaginer non seulement la vie dans les logements mais aussi toute celle autour, afin de rendre ces quartiers conviviaux, vivants, ouverts et pour que les futur-e-s habitant-e-s soient les vrai-e-s acteurs-trices de leur lieu de vie.

20 ans... c'est aussi le temps des questions. Le bon moment pour s'interroger sur cette croissance rapide, sur les attentes que suscite la Codha et sur les

moyens d'y faire face. Et les attentes de résultats, d'efficacité sont nombreuses, notamment en matière de :

- Création de logements
- Qualité des immeubles et standards énergétiques
- Qualité et intégration au niveau des quartiers
- Participation et convivialité au sein de la coopérative
- Politique d'entretien des immeubles existants
- « Mehr als wohnen » : faire plus que du logement ! etc.

Une des thématiques transversales qui occupera aussi le comité est la question de la démocratie participative : comment bien communiquer tout en étant plus de 2'000 membres ? Comment développer la participation de manière harmonieuse, conviviale et efficace dans les grands ensembles ? Comment gérer l'étendue géographique de la Codha... d'ouest en est : de Viry en France à Pra Roman dans le canton de Vaud ?

Des réflexions sont en cours au sein du comité pour proposer des processus ouverts et efficaces permettant de donner le temps à toutes et à tous de s'approprier les sujets et de porter les débats à maturité, avant de les proposer en Assemblée générale.

Toutes ces questions, principalement liées à l'essor de la Codha, seront traitées au sein du comité et avec les coopérateurs-trices afin de répondre au mieux aux défis, de taille, qui attendent la coopérative.

ÉQUIPE : ON AUGMENTE LES TAUX D'ACTIVITÉ, ON RENFORCE LA GESTION D'IMMEUBLE

Mis à part l'engagement de notre comptable général début 2014 (mentionné dans notre précédent rapport), la Codha n'a pas effectué d'autres engagements durant l'année écoulée. Elle a, par contre, augmenté le pourcentage de taux d'activité de plusieurs collaborateurs-trices. En cumulant ces taux, la Codha offre aujourd'hui l'équivalent

de 8,3 postes de travail à plein-temps (contre 6,6 en 2013) pour 12 collaborateurs-trices.

Ces augmentations de taux d'activité, accompagnées du nouvel organigramme interne et de la redéfinition des cahiers des charges effectuées en 2013, ont permis d'être plus efficient dans les nombreuses tâches administratives, mais également en matière de Gestion d'Immeubles avec la création du poste de Secrétaire Gestion d'Immeubles qui a permis d'apporter un soutien, non négligeable, à certain-e-s coopérateurs-trices et associations d'habitant-e-s en matière de travaux-entretien. Mais force est de constater qu'avec nos immeubles « vieillissants » il faudra rapidement renforcer ce secteur et l'aide apportée aux associations avec l'engagement, par exemple, d'un technicien du bâtiment.

DE NOUVEAUX STATUTS POUR LA CODHA

La mue statutaire entamée en 2012 par les questions relatives à l'organisation de la coopérative a été achevée en novembre 2014 par l'adoption, en Assemblée générale, de la révision des statuts. Ce travail a mobilisé le comité et particulièrement le pôle OSR « Organes, statuts et règlements » ainsi que le groupe de coopérateurs-trices bénévoles qui a contribué au processus de rédaction final. Pour l'essentiel, ces nouveaux statuts :

- Précisent et complètent les buts et les valeurs de la Codha
- Simplifient les processus de fonctionnement interne
- Clarifient les attributions du comité
- Adaptent les relations entre la Codha et ses associations aux réalités de la gestion concrète
- Intègrent les modifications légales intervenues depuis la création de la Codha.

Le comité remercie chaleureusement les coopérateurs-trices qui ont donné de leur temps et de leurs compétences pour améliorer les statuts de la coopérative.

LA CODHA, ESPRIT « LIBRE »

En 2014, la Codha a opté pour une solution logiciels libres pour équiper son parc informatique (système d'exploitation GNU Linux et suite Libre Office). Notre coopérative se reconnaît en effet dans les valeurs de partage, de communauté, d'éthique et de transparence propres aux logiciels libres. Ceux-ci nous permettent de traiter toutes les tâches usuelles relatives à la coordination, au pilotage des projets et à l'échange de documents avec nos partenaires et/ou mandataires.

PROPRIÉTÉ SANS BUT LUCRATIF : UN VIF DÉBAT... ENCORE OUVERT

A la demande de plusieurs coopérateurs-trices et face à des propositions concrètes émanant de communes genevoises, le comité a étudié la possibilité d'ouvrir la Codha à la notion de propriété. Il était évident, dès le départ, que cette notion se devait de respecter les valeurs et les principes de la coopérative. C'est pourquoi le comité a développé un projet de Propriété Sans But Lucratif (PSBL). Ce genre de modèles de coopératives qui proposent de l'habitat groupé, dont les membres sont propriétaires des parties privées et la coopérative des parties communes (donc avec une maîtrise du foncier), accompagnés de contrôles rigoureux des plus-values en cas de revente, existent notamment sur Vaud mais également sur Genève.

Le comité a étudié cette éventualité et a proposé à l'Assemblée générale de juin 2014 une modification statutaire allant dans ce sens. Cette proposition a suscité de nombreuses interrogations politiques, tant au sein de la coopérative qu'en dehors... L'Assemblée générale a donné lieu à un long débat passionné sur cette question, même si une majorité des coopérateurs-trices présents ne semblaient pas totalement opposés à cette forme de propriété. Il a été convenu de ne pas adopter cette proposition et de reprendre la discussion au sein d'un groupe de travail ad hoc. Affaire à suivre donc !

NOUVEAU COMITÉ, « P2P » ET RÉORGANISATION DES PÔLES

L'Assemblée générale du 25 novembre a procédé à l'élection des membres du nouveau comité de la Codha. Nous avons le plaisir d'accueillir de nouvelles personnalités : Delphine Courvoisier, Sophie De Rivaz Kahamaile, Inès Légeret Coulibaly et Katharina Schindler Bagnoud. Nous les remercions d'avance de leur engagement !

Qui dit nouveaux membres dit forcément... anciens. Nous profitons de l'occasion pour remercier très chaleureusement les membres sortants, membres de la première heure et des suivantes... : Nathalie Ruegger et Marc Sneiders qui ont, pendant de très nombreuses années œuvré, parfois bataillé, pour défendre les valeurs de l'habitat coopératif et participatif et permettre à la Codha de se développer ! Un grand merci également à Luigi de Martino qui a partagé ses compétences et amené sa pierre à l'édifice durant plus de quatre ans dans le pôle Politique Budgétaire et RH.

Lors de sa journée au vert du mois de mars 2015, le comité de la Codha a eu le plaisir de recevoir Michel Bauwens, créateur de la fondation « P2P » (Peer to Peer Foundation), à qui nous avons demandé de nous parler des « transitions possibles pour une coopérative participative », qui compte aujourd'hui plus de 2'000 membres. L'échange a été riche et a fait émerger différentes pistes utiles pour le développement à venir de la Codha.

Lors de cette même journée, l'équipe de direction a proposé de renommer une partie des pôles afin que ceux-ci soient davantage en adéquation avec les réalités du terrain et les problématiques actuelles. C'est ainsi qu'un pôle Développement a vu le jour. L'objectif de celui-ci est d'essayer de traiter tous les éléments inhérents à la croissance et au développement de la Codha. Le pôle Finance & Grands travaux s'est lui mué, simplement, en pôle Finances qui comprendra dorénavant également l'établissement du budget, et le pôle Coopérateurs-trices s'est transformé en pôle Vie

Associative & Entretien des immeubles afin d'être au plus près des associations d'habitant-e-s et des questions liées à la politique d'entretien des constructions de la Codha. Le nouvel organisme, avec la nouvelle dénomination des pôles, est bien sûr à découvrir sur le site de la Codha dans : Présentation – Organisation générale.

20 ANS : ON S'FAIT UN FILM ?

Comment commémorer cette date anniversaire ? L'adolescence de la Codha avait permis la réalisation d'un petit ouvrage intitulé sobrement « 15 ans » qui retraçait, sous la plume élégante de Pierre-Louis Chantre, l'histoire de la Codha de 1994 à 2009. Si cet ouvrage, que l'on continue à distribuer à nos différents interlocuteurs-trice-s, reste un beau témoignage « encre » dans le papier, il nous est apparu nécessaire d'avoir recours à une forme différente pour célébrer ces 20 ans d'existence.

Le choix de réaliser un film court qui raconterait la Codha à travers différents témoignages (habitant-e-s, membres du comité, collaboratrices et collaborateurs) s'est rapidement imposé.

Ce choix, outre le fait d'avoir une accessibilité et une visibilité directes via le site tout en s'intégrant aux modes de communication actuels, avait également l'avantage de pouvoir être envoyé facilement « en représentation » afin de répondre aux multiples et toujours plus nombreuses sollicitations auxquelles la Codha doit répondre en Suisse et en dehors de nos frontières. La réalisation a été confiée à David Monti, que nous remercions vivement pour son travail et la sensibilité, toute particulière, qu'il a insufflée dans ce film qui tente de montrer la Codha « 20 ans après », tout en présentant les enjeux et les défis qui l'attendent... Merci aussi à tous les coopérateurs-trices qui se sont prêtés au jeu, toujours délicat, de l'interview face caméra. A voir ou à revoir dans les Actualités du site de la Codha !



HABITER DIFFÉREM- MENT // INVESTIR AUTR EMENT!!

LANCEMENT DU DÉPÔT PARTICIPATIF ET COOPÉRATIF DE LA CODHA!

Une autre idée de longue date
s'est concrétisée durant l'année écoulée:
la création du Dépôt Participatif et Coopératif de la Codha.

Suivant l'encouragement de la Banque Alternative Suisse,
notre premier partenaire financier, la Codha a développé la possibilité
de rémunérer l'épargne de ses membres à travers un dépôt.

Cette situation « gagnant/gagnant » permet à la coopérative d'accroître
son autonomie vis-à-vis des bailleurs de fonds, d'obtenir des liquidités meilleur
marché que les prêts bancaires tout en offrant des taux d'intérêt
très attractifs à ses membres.

Où: quand la coopérative décline son « mehr als wohnen »
(plus que du logement) en développant la solidarité financière
de ses membres et en leur permettant de réaliser un investissement
éthique et écologiquement responsable.

Bref, plein de bonnes raisons d'ouvrir
son bas de laine ou de casser sa tirelire...

Toutes les informations sont sur
l'Espace membres du site:
www.codha.ch





FÊTE DES 20 ANS

IMMEUBLE DES OUCHES

6 SEPTEMBRE 2014

C'était une très belle, très douce et très chaude journée, comme on en avait peu eues durant l'été...

Pour cette occasion, l'immeuble des Ouches s'était paré de ses plus beaux atours pour recevoir les nombreux coopérateurs et coopératrices, voisin-e-s, curieux et curieuses qui se sont croisé-e-s durant toute la journée et la soirée. Les nombreuses animations, à la fois ludiques et poétiques, ont rencontré un beau succès, tout comme la conférence tenue par Hans Widmer avec comme thème «Les coopératives au cœur de l'urbanisme», tout un programme...!

On relèvera le discours éloquent (lire page suivante) de notre conseiller d'Etat chargé du DALE, M. Antonio Hodgers, sur les défis à relever pour la Codha et les coopératives participatives, ainsi que l'intervention pleine de malice et d'humour de Marina Janssens (lire page suivante), habitante des Ouches et cofondatrice de la Codha.

Merci à tous ceux qui ont donné un peu de leur temps et de leur énergie pour rendre cette fête possible et surtout un grand, grand MERCI à tou-te-s les habitant-e-s des Ouches, qui n'ont pas ménagé leurs efforts pour que cette fête soit une réussite.

La question qui se pose inévitablement : à quand la prochaine fête ??
Faut-il attendre les dates anniversaires pour créer des moments de partage et de rencontre ?

La réponse se trouve peut-être du côté du joli parc des Evaux où la Codha lancera en 2015 le premier et bien nommé :
«Très beau tournoi de foot de la Codha...
ou de pétanque pour ceux qui n'aiment pas le foot !»

DISCOURS D'ANTONIO HODGERS

Conseiller d'Etat - Genève

« Monsieur le Président,
Madame la Vice-présidente,
Monsieur le Vice-président,
Mesdames, Messieurs les membres
du comité, Mesdames, Messieurs,
Chers coopérateurs,

Je suis ravi d'être présent pour célébrer les 20 ans de la naissance de votre coopérative qui a donné une nouvelle impulsion au mouvement des coopératives d'habitation à Genève.

Je suis d'autant plus heureux de partager ce moment avec vous ce jour que la Codha met pour moi en valeur deux qualités indispensables pour relever le défi que nous pose la question du logement dans notre région: premièrement, la capacité de construire. L'impressionnant dynamisme de la Codha, déjà avéré par le passé, semble encore se renforcer au vu de la multiplication des

projets qu'elle est en train de développer; deuxièmement, une action basée sur un ensemble de valeurs et de principes qui font à la fois sa spécificité, son originalité et j'ajouterais encore sa pertinence en regard des enjeux entourant le développement de notre société.

D'une part, en effet, il nous faut tout mettre en œuvre, conformément au plan directeur cantonal, pour répondre au défi de la pénurie du logement dans notre canton. Je souhaite mettre dans ce but 2 millions de m² de terrain à la disposition des constructeurs d'ici à la fin de la législature.

La Codha s'est à ce titre imposée comme un acteur qui compte dans le domaine de la construction. La Codha est notamment devenue un partenaire pour les communes qui souhaitent réaliser des logements ou des quartiers de qualité. Sans se substituer aux prérogatives municipales, la Codha a en particulier la capacité de mettre en œuvre les objectifs définis par la commune en participant à la fois au pilotage et au financement des opérations.

Je souligne que ces partenariats publics-privés, recommandés par la Confédération et les cantons, constituent un levier majeur pour permettre des réalisations de grande qualité, sans engager de fonds publics.

D'autre part, la Codha rassemble des personnes souhaitant un autre type d'habitat, une autre qualité de vie, un autre rapport au logement, fondé sur la participation, la convivialité et la solidarité.

A l'heure où le logement est trop souvent considéré comme un simple bien de consommation, basé sur le profit, et dont le prix est fonction de l'offre et de la demande, la Codha propose aux coopérateurs de devenir acteurs de leur logement.

C'est par la mise en commun de ressources financières et par la participation active des habitants dès les phases de conception que votre coopérative réalise ses projets.

Cette participation active permet de créer un lien social fort, de redonner un sens au vivre ensemble et à la citoyenneté dans ce que les anciens désignaient sous le terme « CIVITAS ».

Au-delà du type d'habitation, c'est un véritable mode de vie alternatif que proposent les coopératives plus conforme aux besoins des habitants, plus proche des préoccupations environnementales.

La Codha a ainsi su tracer son propre chemin dans un marché du logement local caractérisé par du locatif contrôlé par l'Etat ou de la PPE à des conditions excluant la classe moyenne: la Codha illustre parfaitement le fait que les citoyens peuvent se prendre en charge pour construire eux-mêmes leurs propres logements et choisir comment ils souhaitent vivre ensemble.

Cette vision autogérée à but non lucratif est exemplaire et j'entends renforcer la place des coopératives dans la politique du logement mise en place, par exemple en octroyant aux coopératives davantage de terrains en droits de superficie qu'actuellement.

Zurich compte près de 20% de logements de type coopératif, Genève seulement 4%, il nous faut augmenter ce pourcentage !

Aujourd'hui, la Codha a atteint son âge de maturité et doit répondre à de nouveaux défis. Veut-elle ou peut-elle, permettez-moi d'être un peu provocant, jouer dans la « cour des grands » ? Est-elle en mesure de défier les promoteurs privés sur leur propre terrain ? Désire-t-elle, avec les autres coopératives, devenir la norme ou rester en marge ?

Ce sont les principales questions auxquelles cette coopérative devra répondre ces prochaines années. Le défi est à la mesure de l'enjeu.

Je vous remercie pour votre attention.»

DISCOURS DE MARINA JANSSENS

Habitante des Ouches

« Bien sûr nous eûmes des orages... 20 ans d'amour, c'est l'amour fol !

Je voudrais vous parler des effets du temps sur les coopératives d'habitation et associations d'habitants. Les poètes, eux, ont écrit beaucoup de choses sur les effets du temps sur l'amour, alors pourquoi pas... Et puis le temps, c'est très relatif puisqu'on sait que 20 ans, pour un chien c'est vieux, alors que pour un être humain, c'est jeune.

Et l'associatif, lui, est-il soluble dans le temps, est-ce qu'il s'érode ? Et au bout de combien de temps ?

Aurons-nous, sur le long terme, l'énergie nécessaire pour fonctionner de manière associative ? Une question qu'on se pose parfois ici dans la communauté des zabouches...

La rouille aurait un charme fou si elle ne s'attaquait qu'aux grilles...

Il y a 20 ans, nous étions des hurlubulus, nous nous retrouvions dans des lieux emblématiques: le bistrot de Rhino et les 3 canards à l'Îlot 13. Nous faisions des comités interminables. C'était l'époque des... bracelets brésiliens.

Mélange de fils de différentes longueurs et de différentes couleurs. Une tentative de tisser ensemble l'héritage des squats et les plans financiers, les valeurs du vivre ensemble et les lois genevoises. Un projet bigarré.

Vingt ans plus tard, j'habite ici. Je suis passée du projet à la réalisation et du rêve à la réalité. Aujourd'hui, on fait des bracelets avec des élastiques, ben oui... en vingt ans, la mode a changé...

On essaie de tisser ensemble des élastiques qui n'ont ni la même forme ni la même épaisseur. On essaie de concilier les besoins individuels et les travaux en commun, la régulation de la vie quotidienne avec une méfiance du tout réglementé, le nettoyage de la salle commune avec le sens de la solidarité, le bruit des enfants avec les fêtes des étu-

dants, et c'est là que parfois on se dit vingt ans et dix ans de vie commune, c'est long déjà... c'est long déjà.

Parce que le cœur quand ça ne bat plus, c'est pas la peine d'aller chercher plus loin, faut laisser faire et c'est très bien.

Et puis il y a eu la dernière assemblée générale de la Codha, en juin, les débats étaient animés, les valeurs ré-exprimées, en même temps que des millions de francs inscrits dans la comptabilité. Et puis aujourd'hui il y a cette fête avec mes voisins et d'autres coopérateurs, on a déjà tiré des fils électriques, mangé des spaghettis, porté des tables, râlé et rigolé, on s'est déjà bien remués et, à la faveur de ces deux moments, la Codha m'est apparue tout d'un coup très jeune... Au fond vingt ans... c'est rien du tout.

Finalement, finalement, il nous fallut bien du talent pour être vieux sans être adultes.

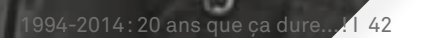
Donc bienvenue aux Ouches, où je vous propose de trinquer à la jeunesse de la Codha et de continuer ensemble à tisser son avenir...

Et parce qu'il faut toujours citer ses sources et que j'ai le souci des droits d'auteur, les trente secondes suivantes seront consacrées à un petit quiz dans la catégorie « chanson française ». Je paie un café Max Havelaar au bar à celui ou celle qui peut me citer les trois titres et les trois auteurs des trois chansons cachées dans mon petit laïus...

Joyeux anniversaire à tous !!! »

Solution du quiz:

- La chanson des vieux amants – Jacques Brel
- La rouille – Maxime Le Forestier
- Avec le temps – Léo Ferré



PROJETS, & DÉVELOPPEMENT

LOGEMENTS

- **CHOUET**
un « Chuchi » sinon rien !
- **SAULES**
« Eiréné » porte la Codha et la Ciguë
- **LES VERGERS**
ça porte ses fruits...
- **RIGAUD**
ça creuse et ça dépollue
- **ECOQUARTIER JONCTION**
ça bâtit... enfin !
- **CHAILLY**
vote du droit de superficie et ouverture du chantier

« Qui aurait parié il y a 20 ans... » que les membres fondateurs de l'utopie associative et anti-spéculative de la Codha créeraient une coopérative qui emploie aujourd'hui 12 personnes, multiplie les projets et développe de front 600 logements !

Sans compter un nombre presque équivalent de dossiers soit à l'étude, soit en phase d'appel d'offres d'investisseurs. D'un petit groupe soudé de militant-e-s bénévoles, cultivant des valeurs alternatives, la Codha est devenue un acteur immobilier, incarnant toujours les mêmes idéaux, partenaire des pouvoirs publics genevois et vaudois.

Durant l'année écoulée, la Codha a lancé deux concours : Chouet et Les Saules, qui ont couronné les projets des bureaux Marc Widman architectes et Jaccaud Spicher Architectes Associés. On relèvera aussi le démarrage de deux chantiers : Rigaud à Chêne-Bougeries (GE), qui respecte le planning prévisionnel et, enfin (!), Chailly (VD), longtemps bloqué par un recours.

Et bien sûr, à 20 ans, on se plaît à continuer de rêver à de nouvelles perspectives... car la Codha s'est portée candidate pour de nouveaux projets tels que la Caserne des Vernets ou Presinge, par exemple. A 20 ans, on se croit tout permis (de construire ?), et c'est bien comme ça !

CANTON DE GENÈVE

CHOUET : UN « CHUCHI » SINON RIEN !

Cette petite parcelle a été promise à la Codha en droit de superficie par la Ville de Genève. Située à la rue Chouet entre la série d'immeubles datant du XIX^e et l'école des Grottes, elle concentre un certain nombre de difficultés pour respecter les contraintes de gabarits, de distances et de vues droites.

Le concours sur invitation organisé par la Codha avec la Ville de Genève a désigné comme lauréat le bureau Marc Widman architectes, qui s'est imposé avec son projet « Chuchi » (prononcez « rouri » et pensez « chuchi chäschtli »...), grâce aux éléments suivants :

- Le parti pris d'une intégration « douce » au site, respectant les gabarits environnants;
- Des typologies de qualité qui reproposent une cuisine à l'ancienne, vraie pièce à vivre spacieuse, avec un salon séparé;
- Une belle richesse d'espaces mutualisés avec une salle commune au rez donnant sur le jardin, une chambre d'amis à l'étage et une terrasse commune en attique.

Dès que la signature du contrat de droit de superficie sera apposée, le projet pourra démarrer avec comme premier objectif l'obtention du permis de construire.

LES SAULES : « EIRÉNÉ » PORTE LA CODHA ET LA CIGUË

Ce terrain, appartenant à l'Etat de Genève, a été cédé en droit de superficie à la Codha. Il est actuellement occupé par un immeuble abritant des services de l'administration. L'étude préalable a démontré que la récupération du bâti existant n'était pas économiquement rentable et ne permettait pas d'optimiser le nombre d'appartements.

Sur cette base, la Codha a lancé le concours ouvert du chemin des Saules, et le projet « Eiréné » (ou Irène, fille de Zeus et Thémis, incarnant la paix...) des lauréats Jaccaud Spicher Architectes Associés s'est imposé, grâce notamment à :

- L'intégration subtile au site
- Un rappel du passé industriel du quartier
- La qualité des typologies
- Des propositions fines en matière de sociabilité et de respect de la sphère privée
- Une bonne articulation des logements entre les appartements destinés à la Ciguë (pour les personnes en formation) et les logements de la Codha.

Vous trouverez plus d'informations sur le très beau site internet dédié au rapport du jury : <http://www.les-saules.ch>

Le projet – sur ce site emblématique, au bord du Rhône et en pleine reconfiguration urbaine – est donc bien lancé.

ÉCOQUARTIER DES VERGERS :
ÇA PORTE SES FRUITS...

La Ville de Meyrin a fait œuvre de pionnière à plus d'un titre dans le développement de son nouveau quartier des Vergers. Elle a tout d'abord décidé d'en faire le premier éco-quartier Minergie A de Genève. Elle a ensuite attribué la majorité de ses terrains en droit de superficie à des coopératives participatives, s'appuyant ainsi sur les futur-e-s habitant-e-s pour donner une âme à ce lieu d'habitation en création. Elle a initié un « forum ouvert » en avril 2014 réunissant les habitant-e-s de Meyrin et les futur-e-s habitant-e-s des Vergers afin de faire émerger des idées et des projets pour cet écoquartier.

La Codha construira 200 logements avec la coopérative Voisinage (Codha 140 logements, Voisinage 60 logements).

Les deux coopératives travaillent d'arrache-pied avec le bureau Bellmann (lauréat du concours) pour déposer (en principe en mai 2015) la demande d'autorisation de construire. Les deux coopératives ont décidé de lancer un processus participatif commun pour définir tant les espaces partagés des deux immeubles que les aménagements extérieurs. Une belle aventure!

La Codha participe aussi à la coordination générale du quartier dans une ambiance très créative qui permet d'expérimenter de nouveaux modes de gouvernance tels qu'une planification commune des surfaces d'activité du quartier (avec une péréquation des loyers) ou la création d'un « Supermarché participatif paysan » (qui associe producteurs-trices et consomm'acteurs-trices pour une production concertée et de qualité).

Les logements de la Codha (et le quartier) devraient être finis en 2018!

JEAN-JACQUES RIGAUD :
ÇA CREUSE ET ÇA DÉPOLLUE

Le chantier est ouvert ! Permis de construire en force, aucun recours du voisinage. La Codha et le groupe de futur-e-s habitant-e-s se projettent dans la réalisation : les appartements seront livrés courant 2017.

ÉCOQUARTIER JONCTION :
ÇA BÂTIT... ENFIN !

Alors, cette fois, c'est officiel : la dépollution est derrière nous, la Ville de Genève bâtit ses dépôts sous l'immeuble de la Codha, et notre chantier démarrera à l'automne 2015. L'année écoulée a été consacrée à la préparation du chantier et aux choix de matérialisation avec l'association des futur-e-s habitant-e-s.

Même si, indépendamment de notre volonté, ce projet a pris un temps considérable, nous nous réjouissons de pouvoir voir dès la fin 2017 (... début 2018) les 108 logements habités, les jardins potagers sur les toits de la « galette », les salles communes aux différentes affectations, les « clusters » vivre et concrétiser ce nouveau type d'habitat, les surfaces d'activités dynamiques au pied de l'immeuble... et tout ce quartier enfin terminé qui sera, à n'en pas douter, un nouveau pôle d'attraction en ville de Genève.

80B, ROUTE DE CHÊNE :
MATURATION DU PROJET

Ce projet complexe, associant la Fondation Ensemble et la Codha, a nécessité un travail conséquent en matière d'organisation de ce partenariat. Les modalités de collaboration éclaircies, les énergies sont consacrées au développement architectural du projet, en vue de déposer une demande de permis de construire prévue pour l'automne 2015.

CANTON DE VAUD

CHAILLY : VOTE DU DROIT DE
SUPERFICIE ET OUVERTURE DU
CHANTIER

Paralysé longtemps par des recours jusqu'au Tribunal fédéral, le projet de Chailly est enfin autorisé. En parallèle, le Conseil communal de la Ville de Lausanne a voté le droit de superficie en janvier 2015. Le chantier est ouvert depuis mars dernier. Le groupe de futur-e-s habitant-e-s a pu finalement se reconstituer et peut espérer emménager courant 2016!

PRA ROMAN :
DÉVELOPPEMENT DU PROJET

La collaboration avec le bureau lausannois Pont 12 Architectes, lauréat du concours de juin 2013, porte ses fruits, et le développement du projet suit le planning prévu :

- La demande d'autorisation de construire a été déposée en décembre 2014 et elle est en cours de traitement.
- La Municipalité a validé le préavis en octroyant le droit de superficie. Le préavis est à l'étude au Conseil communal.

Le projet développé reste fidèle à l'image du concours et propose des constructions 100% bois, répondant aux labels Minergie P et Minergie Eco.

NYON : ÉTUDES EN COURS,
PLAN D'AFFECTATION ET ÉTUDES
ARCHITECTURALES

La Codha a commencé les études avec le bureau Farra & Zoumboulakis architectes, qui a remporté le concours en 2014. L'enjeu de ce projet consiste à produire un PPA, (Plan Partiel d'Affectation) fondé sur le projet architectural. La Ville de Nyon est chargée de faire aboutir le PPA et la Codha développe le projet architectural en parallèle. Le projet de PPA est en cours d'étude au niveau des services du Canton de Vaud, avant d'être soumis à l'enquête publique au niveau communal.

Le projet prévoit une insertion subtile dans le site qui ménage de magnifiques vues, tant pour le voisinage que pour les appartements projetés, en offrant trois bâtiments en « lanières », aux hauteurs différentes qui permettent la création de généreuses terrasses communes.

PROJET MÉTAMORPHOSE :
EN ATTENTE DES APPELS
D'OFFRES À INVESTISSEURS !

La Codha et ses associations de futur-e-s habitant-e-s intéressé-e-s par le projet Métamorphose : Cité solidaire, Loupverture et Louvovie se préparent au lancement des appels d'offres par la Ville de Lausanne.

A travers la PECHE (www.peche.ch), association faîtière des coopératives, un dialogue suivi a été instauré avec les autorités.

PROSPECTION ET
PERSPECTIVES

Les projets suivants sont des dossiers sur lesquels la Codha a beaucoup travaillé mais qui ne sont pas acquis et qui sont en phase d'appel d'offres.

CASERNE DES VERNETS

L'équipe d'investisseurs « Ensemble » à laquelle la Codha participe s'est beaucoup investie en 2014 pour remporter l'appel d'offres lancé par le Canton. Pour rappel, il est question de 1'500 logements au total. Depuis deux ans, 27 comités de pilotage ont été organisés ! Suite au rendu, plusieurs entretiens ont eu lieu avec le jury. Il s'agit d'un potentiel de 200 logements pour la coopérative. Réponse attendue du Conseil d'Etat pour l'été 2015...

PRESINGE

La Commune de Presinge souhaite développer son centre villageois et met au concours une parcelle pour bâtir une centaine de logements. La Codha a rendu sa candidature et, après avoir été auditionnée, attend la réponse de la Commune pour mai 2015.

CHÊNE-BOUGERIES

La Commune de Chêne-Bougeries a initié un plan de site en vue de requalifier le centre villageois, actuellement en état de dégradation avancée. La Codha a été mandatée par les propriétaires d'une parcelle en vue de promouvoir un projet coopératif. Cette collaboration pourrait déboucher sur un droit de superficie d'une quinzaine de logements.

CANDIDATURES NON RETENUES

La Codha a aussi consacré de l'énergie à répondre à deux appels d'offres pour lesquels, elle n'a malheureusement pas été retenue :

- Gare de Chêne-Bourg : un appel d'offres de l'Etat de Genève d'une soixantaine de logements. La Codha était associée avec la caisse de pension CIEPP et est arrivée deuxième.
- Les Semailles : ce terrain de 90 logements a été attribué par le biais du GCHG (Groupement des coopératives d'habitation genevoises) à deux autres coopératives.





LES IMMEUBLES DE LA COOP DHAN

PLANTAMOUR

Rue Plantamour 41 – 1201 Genève

Association Pilote Plantamour
12 logements de 4 à 6 pièces
31 adultes et 7 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
10 adultes et 5 enfants
4 arcades en location
1 salle de concert
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
Acquisition 2004
Rénovation 2006

LES OUCHES

Chemin des Ouches 14-16 – 1203 Genève

Association Les Zabouches
27 logements de 3 à 6 pièces
48 adultes et 48 enfants
2 salles communes
Label Minergie
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2004

LES VOIRETS

Av. du Millénaire 13-19 – 1228 Plan-les-Ouates

Association Mill'o
10 logements de 3 à 6 pièces
20 adultes et 14 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

JEAN-JAQUET

Rue Jean-Jaquet 2 – 1201 Genève

Association NANH
17 logements de 2 à 7 pièces
27 adultes et 10 enfants
3 ateliers loués aux 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
54 adultes et 2 enfants
1 salle et cuisine communes
Chauffage au mazout
Solaire thermique
Acquisition 2008
Rénovation 2010

VIRY

Rue Villa Mary 340 – 74580 Viry (Fr)

10 logements de 4 à 6 pièces
12 adultes et 9 enfants
1 salle commune
1 chambre d'amis
Immeuble BBC
(bâtiment basse consommation)
Chauffage à distance
par centrale à bois
Acquisition 2012
Construction 2013

LES MARÂÎCHERS

Rue des Maraîchers 40 – 1205 Genève

Association des Maraîchers
18 logements de 2 à 3 pièces
21 adultes et 1 enfant
1 salle commune et
terrasse collective en toiture
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique
Acquisition 2005
Rénovation 2010

LE POMMIER

Rue Sonnex 36 – 1218 Grand-Saconnex

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

AUTRES ES ACTIVITÉS ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF

PARTICIPATION À DES ORGANISMES FAÏTIERS

- **APRES** Genève, Chambre de l'économie sociale et solidaire
- **GCHG**, Groupement des coopératives d'habitation genevoises
- **Ecoquartiers et Ecoattitude**, Genève
- **FAGE**, Fédération associative genevoise
- **Collectif 500**, initiative cantonale pour une gare souterraine à Genève-Cornavin
- **Alternatiba**
- **Ecoquartier Lausanne**
- **PECHE**, Plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers, association créée en soutien aux coopératives dans le cadre du projet Métamorphose
- **Coopératives d'habitation Suisse** (ex-Association suisse pour l'habitat), qui effectue des prêts pour une partie des projets de la coopérative, et représente les intérêts coopératifs au niveau fédéral
- **CCL**, Centrale d'émission pour la construction de logements
- **ASPAN**, Association suisse pour l'aménagement national

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE 2014

La Codha a pu constater tout au long de 2014 que ses réalisations sont une référence pour le développement des coopératives participatives, et aussi pour la planification de logements des collectivités, notamment dans la réalisation d'écoquartiers. Cette reconnaissance est constatée aussi bien en Suisse qu'en France, où le mouvement de l'habitat coopératif cherche à se développer.

Outre les rencontres liées au développement des projets auxquels la Codha participe (les Vergers à Meyrin, notamment), les représentant-e-s de la Codha ont été invité-e-s à prendre part aux événements suivants :

- A Lausanne, le 24 mai 2014 : présentation publique de la PECHE (Plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers) lors du marché des arches du Grand Pont à Lausanne. Toutes les coopératives membres étaient présentes et ont animé une table ronde sur le logement et les écoquartiers, en présence de Grégoire Junod, conseiller municipal chargé du logement.
- A Lausanne, le 17 juin 2014 : participation à la Journée des professionnels du logement pour Métamorphose et au colloque « La gouvernance participative dans les coopératives » organisée par l'UNIL.
- Au Grand-Saconnex, le 19 mai 2014 : accueil de la commission logement du Grand Conseil genevois au Pommier pour une présentation de la coopérative et pour visiter la salle commune.
- A Genève, participation aux Rencontres du logement sur le thème de « Quelles réponses aux besoins en logement ? » organisées par le Département de l'aménagement et du logement du Canton de Genève à l'intention des acteurs du logement (ateliers répartis d'octobre 2014 à mars 2015).
- Participation à une recherche sur le logement menée par des chercheurs britanniques dans le cadre d'une fondation d'études sociales (Joseph Rowntree Foundation). Cette recherche comparative porte sur les coopératives d'habitation dans 12 pays d'Europe. Le document final doit nous être remis dans le courant de 2015.
- La Codha a reçu de nombreuses invitations pour présenter la coopérative lors de différents événements, en Suisse et au-delà. Pour des raisons de disponibilité, la Codha n'a pas pu répondre à toutes les sollicitations.



COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA

COMITÉ

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

Sandra Bize
Delphine Courvoisier *
Luigi De Martino (jusqu'au 25.11.2014)
Sophie De Rivaz *
Alex Domont
Jérôme Faessler
Gilles Garazi
Inès Légeret Coulibaly *
Magali Orsini
François Rossier
Nathalie Ruegger (jusqu'au 25.11.2014)
Katharina Schindler Bagnoud *
Marc Sneiders (jusqu'au 14.6.2014)
**nouveaux membres élus lors de l'AG du 25.11.2014*

ÉQUIPE DE DIRECTION

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

BUREAU DE LA CODHA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Eric Rossiaud (Resp.)
Rosi Gil Lopez
Guillaume Käser
Dario Taschetta
Charles Truchot
Rosanna Ulmi

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci (Resp.)
Rosa Leon
Déborah Luder-Vazquez

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Anne Labarthe (Resp.)
Oona Connolly
Olivier Lauck
Rosa Leon
Déborah Luder-Vazquez

ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire Bonnefous, Genève

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

Résumé au 31.12.2013

Nombre de membres individuels		2'185
Ce qui représente en nombre de ménages		1'591
Nombre de logements existants		190
Total du bilan	CHF	64'144'595
Total de l'état locatif	CHF	3'105'410
Membres du comité		15
dont membres de l'équipe de direction		5
Ressources humaines, collaborateurs-trices		12
Correspondant, en postes de travail à plein-temps		8.30
Rémunérations	CHF	985'586
Charges sociales patronales	CHF	165'124

Répartition des logements

	total logements	nombre d'habitants	nombre d'enfants	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.	6 p.	7p.
Plantamour 41	12	31	7			1	5	6	
Jean-Jaquet 2	17	27	10	2	2	5	5	2	1
Ouches 14-16	27	48	48		3	3	9	12	
Millénaire 13-19	10	20	14		2	2	3	3	
Genève 25	8	10	5		4	3	1		
Maraîchers 40	18	21	1	7	11				
Amat 24	52	54	2	52					
Sonnex 36	36	61	44		10	7	7	11	1
Viry	10	12	7			6	3	1	
total	190	284	138	61	32	27	33	35	2

LES CHIFFRES EN QUELQUES MOTS

La croissance de la Codha continue! Les comptes 2014 montrent une augmentation des actifs de la Codha d'environ 4,6 mios par rapport à l'exercice précédent, correspondant à l'investissement dans les projets en cours (Ecoquartier Jonction, Rigaud et les Vergers à Genève, Pra-Roman à Lausanne, notamment). Les investissements dans les projets représentent à terme plus de 600 nouveaux logements!

Pour gérer cette évolution, la Codha a pu compter sur un temps de travail de 8,3 postes équivalents plein-temps durant l'année 2014.

Pour le financement des projets, la Codha a toujours recours aux financements des collectivités publiques (prêts de l'Etat de Genève, prêts de la Ville de Genève). En parallèle, les souscriptions de parts sociales établies dans le cadre des projets en développement (Ecoquartier Jonction, Rigaud et Vergers) augmentent le capital social de la coopérative de plus de 4 mios de francs.

Au compte d'exploitation, l'état locatif est stabilisé à 3,1 mios depuis la mise en location en 2013 du plus récent immeuble de la Codha, Viry.

Dans un souci de gestion prudente, l'Assemblée générale de la Codha a décidé d'augmenter cette année la provision pour « Grands travaux d'entretien » de 250'000 CHF, portant cette provision à 970'000.- CHF.

Parallèlement, le revenu lié aux cotisations a augmenté en 2014 avec l'adhésion de 225 nouveaux membres. Ainsi le chiffre d'affaires total de la Codha pour l'année s'élève à 4,2 mios, soit une augmentation de 16% par rapport à l'année précédente.

BONNEFOUS

AUDIT S.A.

Rapport de l'organe de révision
sur le contrôle restreint à
l'assemblée générale de
CODHA
Coopérative de l'habitat associatif

GENEVE

Genève, le 28 mai 2015

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, et annexe) de CODHA Coopérative de l'habitat associatif pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2014.

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.

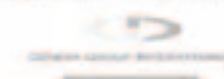
BONNEFOUS AUDIT SA

C.Dumonthay
Expert-réviseur agréé ASR

V.Poncin
Expert-réviseur agréé ASR
Réviseur responsable

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

Expert-réviseur agréé ASR et Membre de la CHAMBRE DES REVISSEURS



24, RUE DU CENDRIER - CH-1201 - GENÈVE - TÉL. +41 22 906 11 77 - FAX +41 22 906 11 70 - e-mail: fdu@bonnefous.ch - http://www.bonnefous.ch
TVA N° CHE-107.742.480 - CCP: 12-6096-7 - Postfinance: IBAN: CH57 0900 0000 1200 0000 7; BIC: FOFIGH33XXX

BILAN

AU

31

DÉ

CE

MB

RE

2014

&

2013

ACTIF

ACTIF CIRCULANT

	2014 CHF	2013 CHF
Liquidités	1'348'379	113'722
Comptes courants constructions immeubles	235'817	150'892
Compte garantie loyer	14'975	14'967
Loyers à recevoir	17'942	14'727
Décomptes des charges immeubles	4'116	10'608
Débiteurs divers	257'219	91'483
Parts sociales souscrites et non libérées	6'667'717	2'657'000
Impôts remboursements à recevoir	96'983	0
Impôts exercices précédents	0	50'250
Actif transitoire	124'994	118'565

ACTIF IMMOBILISÉ

Immobilisations corporelles

Immeubles en exploitation	43'482'800	43'639'948
Projets constructions	11'436'471	6'671'724
Installations photovoltaïques	260'209	279'647
Installations , mobilier, informatique (bureau)	13'753	23'840

Immobilisations incorporelles

Frais sur prêts CCL	162'754	168'500
---------------------	---------	---------

Immobilisations financières

Parts sociales	5'500	5'000
Dépôt de garantie loyer	14'967	14'967

TOTAL DE L'ACTIF

55'376'454	50'803'626
64'144'595	54'025'838

PASSIF

FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME

	2014 CHF	2013 CHF
Crédits de construction	1'914'423	1'546'822
Créanciers projets & divers	949'861	847'695
Loyers payés d'avance	34'994	17'852
Passifs transitoires	159'426	434'907

FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME

Prêts hypothécaires	47'527'171	42'375'668
Dépôts des habitants et des non-habitants	3'056'553	3'011'816
Provisions pour grands travaux d'entretien	971'668	778'580
Provisions pour hausse des taux	1'353'352	1'133'930
Provision pour pertes sur projets	220'000	276'003
Provision pour litiges	35'460	35'460

FONDS PROPRES

Capital social	7'608'838	3'325'600
Excédent :		
Excédents reportés	241'504	183'402
Excédent des produits de l'exercice	71'344	58'102

TOTAL DU PASSIF

7'921'686	3'567'104
64'144'595	54'025'838

COMPTE D'EX PL OIT ATI ON 2014 & 2013

	2014 CHF	2013 CHF
RECETTES DES IMMEUBLES		
Total recettes immeubles	3'105'410	2'957'153
DÉPENSES DES IMMEUBLES		
Intérêts hypothécaires	873'900	901'564
Rentes de superficie	313'454	313'394
Amortissements	497'114	470'227
Assurances	47'584	42'187
Frais d'entretien	164'120	75'995
Gestion et entretien par les associations	308'540	290'234
Indexation dépôts habitants	1'866	588
Provision pour hausse des taux	219'422	219'422
Provision pour grands travaux	251'902	211'433
Produits & charges sur exercices antérieurs	-28'101	21'400
	2'649'802	2'546'442
Résultat d'exploitation des immeubles	455'607	410'711
RECETTES DE PILOTAGE ET MANDATS		
Pilotage et administration des projets	804'701	502'281
Mandats Codha	12'218	8'964
	816'919	511'245
AUTRES RECETTES		
Résultat des installations photovoltaïques	12'746	4'210
Cotisations	230'531	207'525
Produits divers	15'310	13'257
Intérêts créditeurs et gains de change	31'516	292
	290'104	225'283
TOTAL DES RECETTES	1'562'631	1'147'239

CHARGES D'EXPLOITATION

RÉMUNÉRATIONS

Administration	599'298	401'497
Gestion et développement	551'411	393'445

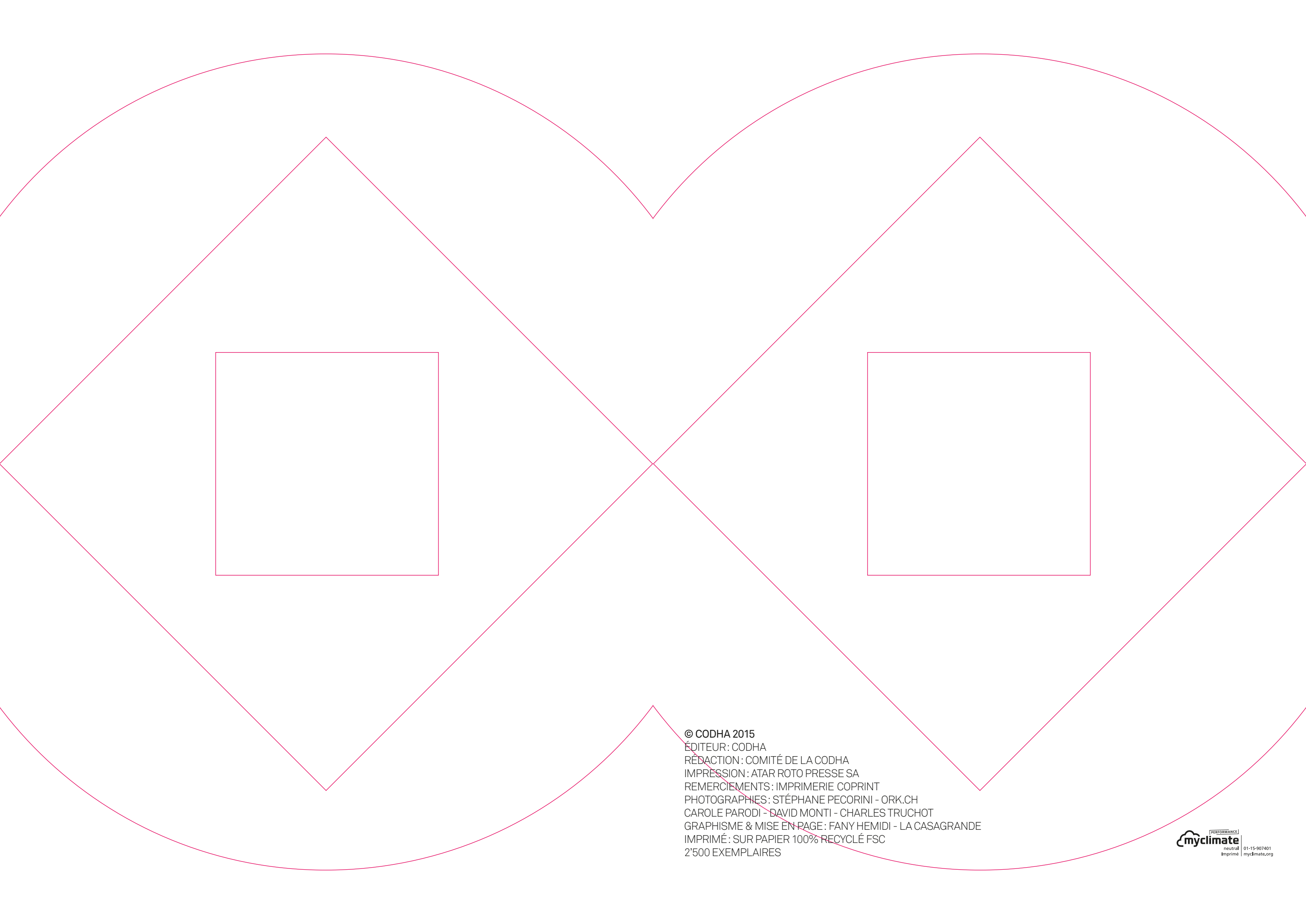
FRAIS GÉNÉRAUX

Frais de bureau	102'839	91'575
Honoraires et prestations de tiers	59'104	50'022
Frais de développement	11'920	15'617
Animation / facilitation	23'239	2'792
Communication et diffusion	40'341	20'208
./. Dissolution provision pour projets	-56'003	0
Intérêts sur dépôts membres	114	318
Frais financiers	1'421	1'195
Impôts	96'594	57'760
Divers	10'796	5'267
Amortissements matériel	21'627	18'273
Provision pour litiges et projets	0	30'000
Charges sur exercices antérieurs	28'585	1'169

TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1'491'287	1'089'137
----------------------------------	-----------	-----------

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

71'344	58'102
--------	--------



© CODHA 2015

ÉDITEUR: CODHA

RÉDACTION: COMITÉ DE LA CODHA

IMPRESSION: ATAR ROTO PRESSE SA

REMERCIEMENTS: IMPRIMERIE COPRINT

PHOTOGRAPHIES: STÉPHANE PECORINI - ORK.CH

CAROLE PARODI - DAVID MONTI - CHARLES TRUCHOT

GRAPHISME & MISE EN PAGE: FANY HEMIDI - LA CASAGRANDE

IMPRIMÉ: SUR PAPIER 100% RECYCLÉ FSC

2'500 EXEMPLAIRES