



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011

CODHA  
COOPÉRATIVE  
DE L'HABITAT  
ASSOCIATIF

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



**CODHA**

COOPERATIVE  
DE L'HABITAT  
ASSOCIATIF

**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

## Sommaire

02 / Le mot du président

04 / Evolution de la Codha en quelques tableaux

06 / La Codha consolide ses bases et se développe

10 / 3 contrats de gestion associative signés en 2011

12 / Le Pommier: le plus grand!

14 / Les immeubles de la Codha

16 / Projets et développement 2011 : sur la lancée de 2010

- Canton de Genève
- Canton de Vaud et France voisine

19 / Autres activités, développement et promotion

20 / Composition du comité et du bureau de la Codha

21 / La Codha en quelques chiffres

22 / Rapport de la fiduciaire

23 / Les chiffres en quelques mots

24 / Bilan

26 / Compte d'exploitation



## Le mot du président

### DES QUARTIERS À ÉNERGIES POSITIVES

Nos villes doivent vivre de leurs quartiers.

Dès lors, comment faire des quartiers ?

En quoi la construction peut-elle aujourd'hui produire des ensembles urbains porteurs de plus-values sociales ?

Et, dans ce processus industriel, quelle place donner ou rendre à la nature ? Que laisserons-nous aux générations futures, dont nous utilisons l'espace, et qui vivront longtemps avec l'ingénieuse ingénierie que nous aurons produite ? L'acte de bâtir peut-il rapprocher les gens tout en tenant compte du passé des lieux et des étincelles d'avenir des découvertes actuelles ? Construire sans les utilisateurs, mais pour des utilisateurs fictifs, est-ce le véritable gage de la vie harmonieuse des ménages ? Finalement, le logement n'étant définitivement pas une marchandise comme une autre, peut-on assurer à la population la sérénité de pouvoir bénéficier d'un toit de façon durable et solidaire ?

La Codha se pose ces questions depuis sa création en 1994. Avec l'ambitieux projet de chercher des réponses à ces interrogations, notre coopérative s'est dotée d'une équipe professionnelle qui met tout en œuvre pour intégrer ces problématiques au cœur de l'acte de construire. Quelques réponses à ce jour :

#### **CROIRE À LA SOLIDARITÉ ET**

- Travailler dans la transparence des coûts et sans but lucratif
- Créer des salles communes et des chambres d'amis

#### **CROIRE À LA MIXITÉ ET**

- Proposer de nouvelles typologies pour l'habitat senior, pour les familles mono-parentales ou pour les familles recomposées
- Favoriser l'intergénérationnel et le brassage des revenus

#### **CROIRE À LA DURABILITÉ ET**

- Faire des immeubles à l'efficacité énergétique maximale (Minergie P et Eco)
- Développer les plantages, au sol ou sur les toits des immeubles

#### **CROIRE À LA PARTICIPATION DES HABITANTS ET**

- Organiser le processus de construction avec les futurs habitants
- Signer des contrats de gestion avec les habitants qui autogèrent leur immeuble

#### **CROIRE À L'AGGLOMÉRATION ET**

- Développer un Ecoquartier à Nyon (VD)
- Construire un immeuble dans l'Ecoquartier de Viry (FR)

#### **CROIRE AU DÉVELOPPEMENT DU MOUVEMENT COOPÉRATIF ET**

- Collaborer au Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises et à ses homologues vaudois et français
- Fêter l'année 2012 décrétée «Année internationale des coopératives» par l'ONU.

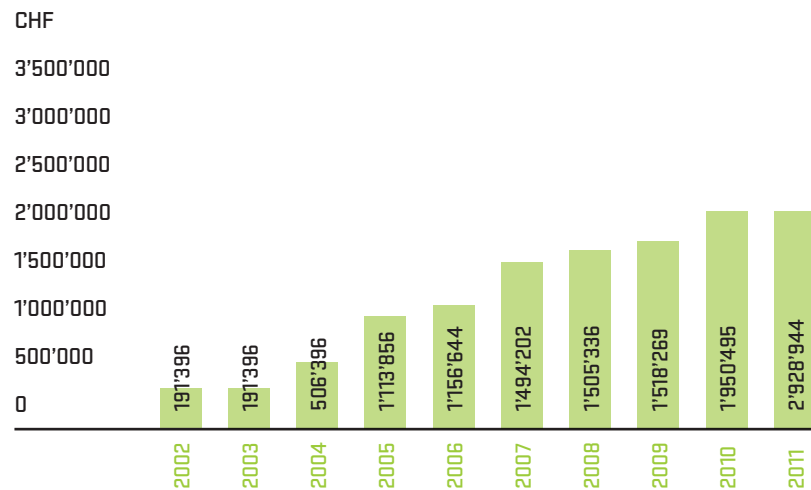
Les questions seront toujours plus nombreuses que les réponses ... heureusement !

La Codha tentera d'y répondre avec énergie et volonté tout en puisant dans les aspirations émergentes les sources de l'habitat de demain.

**Eric Rossiaud**

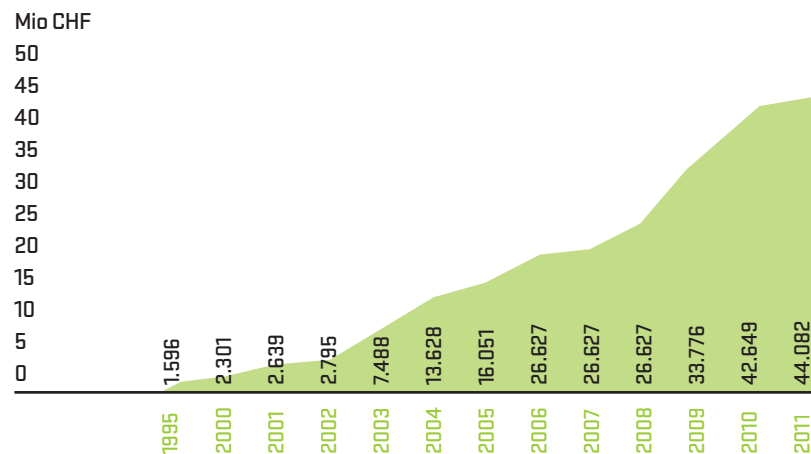
# Évolution de la Codha en quelques tableaux

ÉVOLUTION DE L'ÉTAT LOCATIF :



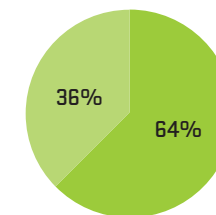
ÉVOLUTION DES ACTIFS :

Cette courbe montre la valeur cumulée des immeubles de la Codha à la fin 2011, ainsi que les investissements faits dans les projets en cours.

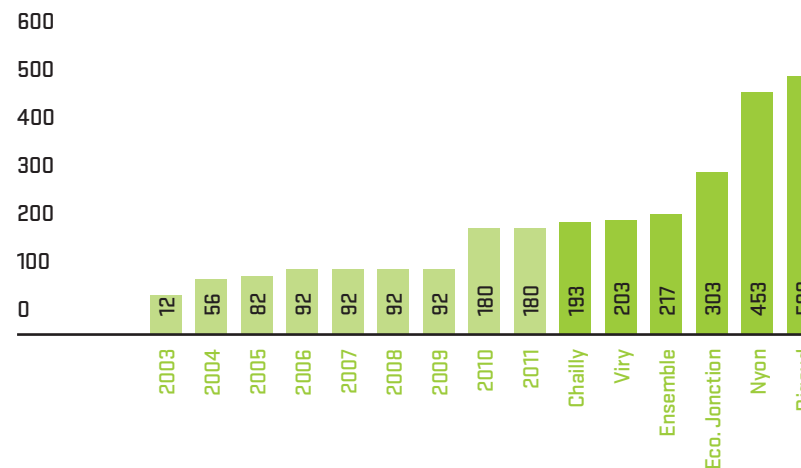


RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ET EN PROJET

■ 180 logements réalisés ■ 320 logements en projet

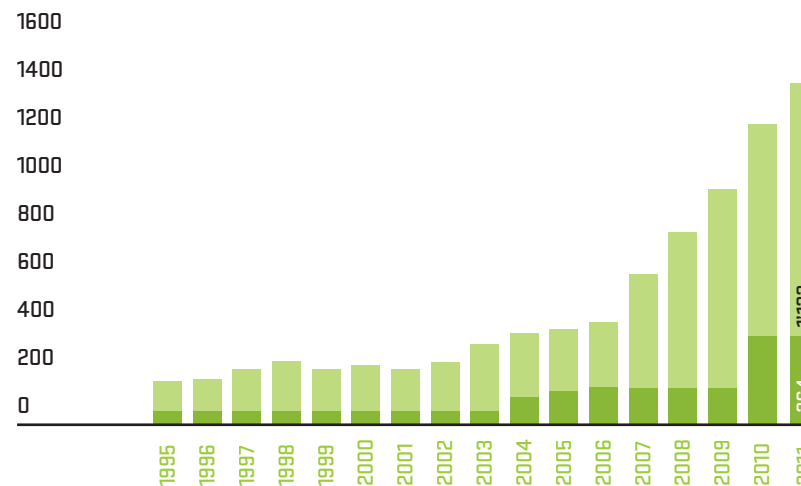


NOMBRE DE LOGEMENTS AVEC PROJETS EN COURS



NOMBRE DE COOPÉRATEURS-TRICES EN 2011: 1386

■ Coopérateurs logés ■ Coopérateurs non logés



# La Codha consolide ses bases et se développe

## LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE SONT :

- **Le renforcement de l'organisation interne**
- **L'adoption du règlement de fonctionnement et du règlement du personnel**
- **3 contrats de gestion signés par les associations d'habitants**

## LOGEMENTS :

- **Ecoquartier Jonction : dépôt de la demande d'autorisation de construire**
- **Rigaud : la Codha remporte le concours**
- **Viry : c'est parti !**
- **Fondation Ensemble : un beau projet lauréat**

## ORGANISATION INTERNE DE LA COOPÉRATIVE :

**Un nouveau logiciel de gestion: Immob 8.** En 2011, l'administration de la Codha a beaucoup travaillé pour choisir et mettre en place (dès 2012) un nouveau logiciel de comptabilité et de gestion immobilière indispensable au bon développement de la Codha. Cet investissement et ce travail conséquent permettront d'automatiser certaines tâches et d'obtenir rapidement une vision globale des liquidités et des finances de la Codha. Cet outil, destiné aux professionnels de l'immobilier, a été adapté pour tenir compte du système associatif, spécifique à la Codha. Il repré-

sentera aussi un moyen d'améliorer et de faciliter la tenue des comptes des associations en leur proposant des modules de comptabilité adaptés à leur besoin et compatibles avec la comptabilité générale de la Codha.

**Evaluation des collaborateurs.** La Codha a procédé cette année à sa première évaluation du personnel: cet exercice, basé sur des entretiens individuels, a révélé une grande motivation à travailler pour la Codha, une forte adhésion aux valeurs de la coopérative et une excellente ambiance de travail. D'autres constats ont permis d'améliorer le fonctionnement du bureau: la nécessaire révision de notre système de classement, physique et informatique; le réajustement de certaines procédures de communication interne ou la proposition de formation. Le bilan général de ces évaluations a alimenté une autre nouveauté: la journée au vert des collaborateurs consacrée à l'organisation, aux propositions d'améliorations des pratiques de travail et aux objectifs à atteindre pour 2012. Cette journée a été très bénéfique à l'équipe et sera reconduite.

**Adoption du règlement de fonctionnement et révision des statuts.** L'Assemblée générale du mois de juin 2011 a avalisé le nouveau règlement de fonctionnement de la Codha, qui précise

les procédures et les rôles du comité, de l'équipe de direction et des collaborateurs. Ce fut l'occasion de prendre conscience de la nécessité de revoir nos statuts, dont certains articles sont périmés et d'autres peu adaptés à l'évolution de la coopérative. Le comité de la Codha a décidé de procéder à cette révision par étapes en commençant par le chapitre des organes de la coopérative. Me Lachat a été mandaté pour accompagner la Codha dans ce travail conséquent, lequel a mobilisé fortement le comité et l'équipe de direction pendant l'automne 2011. Nous tenons à relever le fort investissement de Marc Sneiders dans ce domaine et à le remercier chaleureusement pour son apport.

**Adoption du règlement du personnel.** Le comité a adopté, début 2011, le règlement du personnel de la Codha. Ce règlement clarifie et formalise les conditions de travail et l'esprit des relations de travail souhaitées au sein de la Codha. Le comité tient à remercier Sylvie Fischer, Nathalie Ruegger, Gilles Garazi et Luigi DeMartino qui ont travaillé à sa rédaction!

## LA CODHA ET LES ASSOCIATIONS D'HABITANTS:

**Les schémas de fonctionnement.** La Codha poursuit sa mue et renforce son organisation interne. Sous l'impulsion du coordinateur associatif, de nombreux schémas de fonctionnement ont été élaborés et distribués aux associations: cela a permis de mieux comprendre et formaliser les processus de la Codha, autant avec les coopérateurs et les

comités des associations, qu'au sein de l'équipe des collaborateurs et du comité de la coopérative. Ce travail se poursuit, avec pour objectif d'améliorer ces supports et de les réunir dans un document unique: le «Kit du Coopérateur».

**Facilitation – Médiation.** Depuis 2010, la Codha développe un partenariat avec l'entreprise Concertation. L'idée est d'intégrer dans le processus participatif un professionnel de la médiation et de l'animation de groupes qui nous permette de mettre en œuvre des méthodes de communication plus conviviales et interactives avec les groupes de futurs habitants. Il a ainsi animé, avec succès, une partie des séances des futurs habitants de l'Ecoquartier Jonction et de Viry. Cette collaboration nous a permis, en outre, d'identifier les points à améliorer dans le processus participatif et dans la remise de gestion aux habitants. C'est ainsi que, en parallèle de la reprise de gestion par l'association SLP au Pommier, Samuel Perriard est intervenu sur le thème du «vivre ensemble» et sur les dangers liés à la communication avec les nouvelles technologies. Cette collaboration a été jugée très positive par les habitants et continuera à se développer dans le futur.

**Un mandat interne de facilitation.** En 2010, le comité de la Codha a confié un mandat à deux de ses membres afin de soutenir et d'améliorer le fonctionnement associatif de l'association Mill'o aux Voirets. De nombreuses séances ont été organisées, elles ont permis

d'apaiser le fonctionnement de l'association et de tirer des leçons bénéfiques pour la Codha et sans doute l'association. Le comité tient à remercier chaleureusement Sylvie Fischer et Corinne Taddeo, qui n'ont ménagé ni leur temps ni leurs efforts, ainsi que les habitants de Mill'o pour les beaux résultats obtenus.

**Gestion Associative.** La Codha a organisé une soirée de discussion et d'échanges avec les représentants des associations d'immeuble avec comme thème de réflexion: la gestion associative. Le principe d'animation très interactif, organisé par groupes de travail, a fait ressortir le plaisir des habitants d'habiter différemment, de pouvoir s'investir dans la gestion, la vie de leur immeuble et, revers de la médaille, l'investissement important, en temps et en énergie, que demande cette implication. Cette soirée riche, et très appréciée de tous, a permis de mettre en évidence les améliorations possibles de la gestion participative, d'une part en la rendant plus conviviale et moins lourde pour les associations, et d'autre part, en adaptant dans les années à venir la gestion aux besoins spécifiques de chaque association d'habitants.

#### **UN NOUVEAU SITE INTERNET POUR LA CODHA**

Il était temps pour la Codha d'améliorer sa visibilité autant pour ses membres logés et non logés que pour ses partenaires potentiels. La graphiste Stéphanie Hemidi (La Fonderie), qui a conçu le graphisme du rapport d'activité, travaille actuellement sur le visuel pendant

que l'équipe de la Codha s'est mobilisée pour mettre en place l'architecture et le contenu du site. C'est un gros travail, à la fois stimulant et contraignant, qui concentrera pas mal de forces l'année prochaine. Les premiers résultats sont très enthousiasmants et la Codha espère lancer son tout nouveau site à la fin 2012!

#### **CONCLUSION**

Le comité remercie l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de la Codha pour leur engagement au service de la coopérative et pour la qualité du travail fourni dans une ambiance créative! Il convient également de féliciter et remercier vivement les membres bénévoles du comité pour tout le temps et l'énergie consacrés afin de permettre à notre coopérative de se développer le plus harmonieusement possible face aux projets importants qui attendent la Codha.

L'année 2011 est une année charnière, avec un seul chantier en cours (Viry). C'est évidemment le bon moment pour poursuivre l'effort afin de renforcer l'organisation de la coopérative.

Les améliorations organisationnelles (Kit du coopérateur) ou administratives (Immob8) visent à améliorer le travail des collaborateurs, à faciliter la gestion et la vie associative. Le nouveau site internet permettra plus d'interactivité avec l'ensemble des membres et une visibilité plus forte pour développer les idéaux de la Codha ainsi que l'un de ses buts essentiels: la promotion de la convivialité.



## 3 contrats de gestion associative signés en 2011!

La fin des travaux de rénovation des immeubles de Jean-Jaquet et du Carlton ainsi que la fin de la construction de l'immeuble du Pommier en 2010 ont permis à la Codha de transmettre, comme c'est la tradition, la gestion des immeubles aux habitants durant le deuxième trimestre 2011.

Différentes séances de travail ont été organisées avec les représentants des associations afin de préciser la répartition des tâches entre elles et la Codha, de définir le budget de gestion ou encore de déterminer leurs besoins spécifiques.

Il était en effet important de considérer les enjeux et les singularités de chaque immeuble qui diffère par leurs tailles et leurs typologies.

Ces transmissions de gestion ont été l'occasion pour la Codha de mettre en place un

accompagnement plus personnalisé des associations afin de répondre au mieux aux caractéristiques de chacun.

Suite à la décision en 2010 de simplifier la comptabilité associative, la Codha a fourni à ces nouvelles associations un programme et un plan comptable adaptés et leur a délivré - outre le matériel nécessaire - des formations (Comptabilité, Travaux-Entretien) afin de se familiariser avec les outils et d'appréhender le plus sereinement possible la future « régie » de l'immeuble.

Les réunions ont toujours été animées, avec beaucoup de questions, des craintes parfois, mais toujours avec la volonté de concrétiser cet idéal de la Codha.

Que toutes les personnes qui ont participé à ce processus soient ici vivement remerciées.

### ASSOCIATION NANH 2, RUE JEAN-JAQUET

C'est la NANH qui a ouvert les feux en signant le contrat de gestion afin de reprendre les rênes le 1er avril 2011. C'est Marie Jeanson, Guillaume Arlaud et Anton Vos, qui représentaient l'association, qui ont paraphé les documents et sabré le champagne local afin de commémorer ce moment hautement symbolique. Pour la NANH, déjà fortement imprégnée par l'esprit associatif, la reprise de gestion s'est déroulée de façon très sereine et elle s'apprête, au moment où nous écrivons ces lignes, à boucler les comptes de cette première année de gestion associative très positive.

### ASSOCIATION CARLTON 24, RUE AMAT

C'est à une date toute symbolique, le 1er mai (qui n'est pas sans nous rappeler les luttes qui ont émaillé l'acquisition du Carlton par la Codha ...), que l'Association Carlton a repris la gestion de l'immeuble. C'est Chloé Bovay, Lucie Moisan, Antonio Battista et Romain Deley, qui ont signé le contrat de gestion avec la Codha. Les enjeux ici sont de taille, au propre comme au figuré, car il s'agit de gérer 52 appartements et autant de coopérateurs! Le comité du Carlton, que nous remercions ici pour leur engagement, s'est attelé à cette tâche avec beaucoup de courage et d'abnégation. Ces premiers mois ont permis de poser les fondations du fonctionnement du comité et de l'association, d'une procédure pour les rocade internes et d'un

règlement de la grande salle commune qui vibre chaque fin de semaine, jusque parfois (trop?) tard dans la nuit, par les fêtes organisées par les habitants.

### ASSOCIATION SLP (SOUS LES PLATANES) 36, RUE SONNEX

C'est dans la toute neuve et vaste salle commune du Pommier que l'Association SLP a repris, à son tour, la gestion de l'immeuble le 1er juin. C'est dans un « joyeux souk » et aux sons des bouchons de champagne que la signature a été finalisée.

L'Association SLP a décidé d'expérimenter une forme d'organisation interne novatrice, loin du schéma proposé par la Codha avec un comité élu qui pilote la gestion de l'immeuble. C'est au travers de groupes thématiques - dont l'intérêt est d'impliquer davantage d'habitants - que l'association SLP a commencé à gérer cet immeuble composé de 36 logements. Si les retouches et les finitions de l'immeuble ont passablement concentré les énergies, le dynamisme de l'association a permis la création de différentes activités dans la salle commune telles que les repas de midi pour les enfants, pris en charge à tour de rôle par les coopérateurs.

# Le Pommier: le plus grand !

En septembre 2011, la Codha et l'association « Sous les platanes » (SLP) ont pu inaugurer le plus grand immeuble construit à ce jour par la coopérative: 36 logements, une arcade et 4 espaces communs!

L'Etat de Genève, par le biais du Groupement des Coopératives d'Habitation genevoises (GCHG), avait attribué ce terrain à la Codha en ... 2000! La commune ayant demandé que les constructions du nouveau quartier du Pommier (625 logements, une école, un centre commercial) se réalisent par étapes, le projet a réellement débuté fin 2005.

La Codha a organisé en 2006 un appel d'offre sur invitation pour 8 bureaux d'architectes et a retenu le projet du bureau Ganz et Muller associés. Le projet a été mené de pair avec les coopératives SCHG et Rhône-Arve, qui occupent l'immeuble en face du nôtre. Le garage et les aménagements extérieurs sont communs aux trois coopératives. Un des défis majeurs de ce chantier a été de travailler dans la meilleure synergie possible, avec trois architectes et maîtres d'ouvrage distincts. Si les typologies intérieures sont variées et reflètent les différences entre les coopératives, les façades ont fait l'objet d'un concept commun, harmonisant l'expression d'ensemble des immeubles.

## LA CODHA A POURSUIVI 4 OBJECTIFS MAJEURS :

- Permettre et soutenir la participation des habitants.
- Favoriser le mélange intergénérationnel par la mixité des typologies.
- Concevoir un bâtiment écologique et novateur répondant aux nouvelles normes Minergie Plus et Eco.
- Développer une typologie de distribution interne qui favorise les rencontres et la vie associative entre les coopérateurs.

**La Participation.** Les futurs habitants, organisés en groupes thématiques (mobilité, cuisines, salles communes etc), ont travaillé sur les choix proposés par les architectes et, encadrés par la Codha, ils ont pu se prononcer sur les typologies, les choix des aménagements intérieurs, les possibilités liées aux aménagements extérieurs, etc.

**La mixité intergénérationnelle.** Un quota de cinq appartements est dévolu aux habitants «seniors». De petites tailles, ils sont adaptés aux personnes seules ou en couple. Les typologies varient ainsi du classique 2 pièces au 7 pièces familial! Des activités communes lient les générations, par exemple les repas collectifs des enfants préparés par les seniors et les parents, la garde d'enfants, le ciné-club.

**Les salles communes.** La participation et la vie sociale prennent la forme d'une généreuse salle commune de 80m<sup>2</sup>, située au rez-inférieur et de 3 «chambres d'amis» (13 m<sup>2</sup>, avec un évier) dans les étages. Outre leurs appartements privés, les habitants se projettent dans ces espaces collectifs: anniversaires, réunions, fête de quartier... la convivialité se met en place, le projet prend forme; les futurs habitants ont déjà fait connaissance avant et pendant le chantier; ils ont réfléchi à leur futur habitat, à l'usage des communs... et au mode de gestion de l'immeuble.

**Ecologie.** Un accent particulier a été mis sur les critères écologiques, minimisant la consommation d'énergie par le choix de façades énergétiquement actives (Lucido) et un renforcement de l'isolation thermique permettant de respecter les normes Minergie P-Eco. Ce choix ne s'est pas fait sans difficulté car de meilleures performances ont un coût, inclure ce dernier dans les règles financières du logement social a représenté une difficulté particulière. Il a ainsi fallu trouver, à plusieurs reprises, un compromis entre meilleures solutions environnementales et coût d'investissement, donc de loyer final. La lumière naturelle a été privilégiée, ainsi que le chauffage aux pellets de bois, l'usage du béton recyclé et l'installation de panneaux photovoltaïques et thermiques.

La mobilité douce est encouragée par les 3 garages à vélos et la présence d'une voiture Mobility au pied de l'immeuble.

## LA PAROLE AUX HABITANTS

Deux gigantesques platanes, 36 appartements, des balcons-coursives aux cultures différentes, des rues intérieures et des buanderies, une salle commune qui prend vie et des petites pièces à se partager. Un collectif d'habitantes et d'habitants qui apprennent à vivre ensemble, quelques coups de gueule, des cafés entre voisins, des apéros improvisés, des repas canadiens, la fête des voisins, un repas collectif par semaine pour les enfants et un groupe de musiciens « Complètement Sonnex ». Des assemblées générales, des commissions, des groupes de travail, des procès-verbaux, un manuel de fonctionnement et un budget en gestation. Un ciné-club, plusieurs vols de vélos, une voiture Mobility, une arcade santé, des corbeaux freux qui font leurs nids, un panneau d'affichage, des mots dans l'ascenseur, des échanges d'habits et de jouets, des visites de l'immeuble, les voisins de l'immeuble d'en face à rencontrer, un abri vélos, un potager urbain en projet et l'aménagement de l'entrée à terminer. Et une grande fête d'inauguration, le 17 septembre 2011.

Voici en quelques mots la première année de vie «sous les platanes».



## Les immeubles de la Codha

### Plantamour

RUE PLANTAMOUR 41  
1201 GENÈVE

Association Pilote Plantamour  
12 logements de 4 à 6 pièces  
32 adultes et 8 enfants  
1 salle commune  
Chauffage 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  
13 adultes et 4 enfants  
4 arcades en location  
1 salle de concert  
Chauffage central au gaz  
Solaire thermique  
Acquisition 2004  
Rénovation 2006  
Travaux 2011:  
réparation canalisation  
des eaux claires.

### Les Ouches

CHEMIN DES OUCHES 14-16  
1203 GENÈVE

Association Les Zabouches  
27 logements de 3 à 6 pièces  
44 adultes et 50 enfants  
2 salles communes  
Label Minergie  
Chauffage au bois - pellets  
Solaire thermique et  
photovoltaïque  
Construction 2004  
Travaux 2011:  
remplacement de la conduite  
à distance du chauffage.

### 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 2011:  
extension du local containers.

### Jean-Jaquet

RUE JEAN-JAQUET 2  
1201 GENÈVE

Association NANH  
17 logements de 2 à 7 pièces  
31 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  
19 adultes  
1 salle commune et  
terrasse en toiture  
Chauffage au bois - pellets  
Solaire thermique  
Acquisition 2005  
Rénovation 2011  
Travaux 2011: finitions  
du chantier de rénovation.

### Le Pommier

RUE SONNEX 36  
1218 GRAND-SACONNEX

Association Sous les Platanes  
36 logements de 3 à 7 pièces  
61 adultes et 46 enfants  
1 salle commune au rez  
3 pièces collectives  
Label Minergie P + Eco  
Chauffage au bois - pellets  
Solaire thermique et  
photovoltaïque  
Construction 2010  
Travaux 2011: fin de construction  
de la plateforme en bois sous  
les platanes et retouches  
de fin de chantier.

# Projets et développement : sur la lancée de 2010

L'année 2011 a été surtout marquée par une belle surprise: l'obtention sur concours du terrain Rigaud à Chêne-Bougeries (GE). La Codha pourra y construire environ 50 logements, une crèche pour la Commune et une place publique!

Le lauréat du concours d'architecture avec la Fondation Ensemble (GE) a été déterminé et le chantier à Viry en France voisine a commencé.

## CANTON DE GENÈVE

**JEAN-JACQUES RIGAUD:**

**LA CODHA REMPORTE LE CONCOURS!**

La Commune de Chêne-Bougeries a organisé un appel d'offre pour désigner une coopérative partenaire (au sein du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises) et attribuer des droits à bâtir pour environ 50 logements sur la parcelle. Cette procédure nouvelle et créative était organisée en deux tours. Le premier a permis de retenir, sur dossier, cinq coopératives sur les 16 ayant postulé. Le deuxième a donné lieu à un concours d'architecture (avant-projet) mettant aux prises les coopératives et leurs mandataires respectifs.

C'est avec le projet « Grandes Maisons » du bureau Bonhôte et Zapata que la Codha a su convaincre le jury, qui a relevé:

- La qualité de son insertion dans le contexte particulier de la parcelle, entourée de villas. Les architectes proposent une construction très aérée: les deux barres prévues par le PLQ se sont transformées en six « Grandes Maisons ».
- Les 6 grandes maisons n'ont pas d'avant, ni d'arrière, mais présentent 4 façades qui dialoguent avec leur voisinage et dont l'alignement alterné crée des « placettes », des sous-espaces facilement appropriables.
- Les distributions par paliers latéraux contribuent à la convivialité.
- Disposition centrale de la salle commune, en lien avec la place publique.
- Création d'un appartement communautaire.
- Création d'un canal ouvert pour le drainage des eaux de pluie au lieu du bassin prévu au PLQ.
- Label Minergie A ou Minergie P et Eco.

Ce concours a contraint chacun à se projeter fortement dans le futur immeuble et le dialogue entre le maître de l'ouvrage et les architectes a été très intense. L'exercice a été passionnant, créatif... et glouton en temps de travail! Les études préliminaires sont en cours et l'appel aux futurs habitants aura lieu en 2012.

## ECOQUARTIER JONCTION:

permis de construire déposé et avancement des travaux de dépollution.

En 2011, la Codha a continué à développer le projet avec le bureau Dreier et Frenzel et les futurs habitants. La demande d'autorisation de construire pour ces 86 appartements, des salles communes et des arcades pour env. 2000 m<sup>2</sup>, a pu être déposée en juillet. Le nombre de réunions de coordination, avec la Ville, l'Etat et les différents partenaires du projet, ainsi que la taille de l'immeuble en font la réalisation la plus importante et la plus mobilisatrice de la coopérative.

Le projet a été ralenti par la nécessité de reloger la DGM (Direction de la Mobilité) et le MAD (Moulin à Danse), ce qui a retardé les travaux de décontamination. La Codha s'est passablement investie pour trouver des solutions. La DGM déménagera le 15 mai 2012. Quant au MAD, un accord est actuellement en cours de finalisation. Le processus participatif, encadré par la Codha, s'est poursuivi et pas moins de 4 réunions plénières avec les futurs habitants, rassemblés désormais au sein de l'Association Stand 26, ont été organisées.

La Codha a également initié, avec les autres constructeurs, un « appel à projets » pour trouver les futurs preneurs des surfaces d'activités des rez-de-chaussée. Cet appel a suscité beaucoup d'intérêt (plus de 90 candidatures!) et, aujourd'hui déjà, des artisans, des artistes, des commerçants et des restaurateurs ont été choisis pour participer à l'émergence et à l'animation du futur Ecoquartier.

## 80B, ROUTE DE CHÊNE:

organisation du concours d'architecture avec la Fondation Ensemble.

Suite à l'aval de l'Office du Logement, la Codha et la Fondation Ensemble ont organisé un concours d'architecture sur invitation (7 bureaux invités). Le jury, composé de représentants de la Codha, de la Fondation Ensemble et de M. Patrice Bezos, président de l'Association Genevoise des Architectes, a retenu le projet du bureau des associés Liengme, Baillif, Loponte. Ce projet répond le mieux aux fortes aspirations de mixité de l'ensemble, de par le traitement des aménagements extérieurs et des espaces communs.

L'automne a été consacré à l'étude plus précise du projet et à la définition de la notion de mixité, le grand enjeu de ce projet hors-norme.

## LE PROJET DES GROTTES

Ce projet a été bloqué par la volonté d'extension latérale de la gare Cornavin par les CFF en 2009. La résistance du quartier s'organise à travers le « Collectif 500 » qui réunit les propriétaires, locataires et commerçants concernés. Les CFF ont encore récemment affirmé leur volonté de démolir 350 logements pour réaliser ce périmètre et d'en reconstruire une partie. A suivre... de près!

## CANTON DE VAUD ET FRANCE VOISINE

### PROJET MÉTAMORPHOSE :

La collaboration entre la Ville de Lausanne et la Codha s'est poursuivie en 2011. Les points marquants ont été la signature du contrat de mandat chargeant la Codha d'accompagner les nouvelles coopératives d'habitants et la tenue des « rencontres de l'écoquartier » du 16 au 18 juin 2011. Sous notre impulsion et celle de l'Association Ecoquartier; la PECHE (Plateforme d'Échange des Coopératives d'Habitants pour les Ecoquartiers) a été créée. Les membres de l'association Casaco et de la coopérative Baraka ont adhéré à la Codha et se sont réunis autour du projet « Cité Solidaire ». La Codha portera ce projet de mixité et d'intégration générationnelles et postulera pour l'attribution de futurs terrains dans Métamorphose/Plaines-du-Loup. Site PECHE: [www.pechelausanne.ch](http://www.pechelausanne.ch)

### CHAILLY: TOUJOURS BLOQUÉ

L'autorisation de construire, déposée une première fois en 2009, a été contestée par un recours des voisins, lequel a été accepté par le Tribunal cantonal pour une question de balcons trop larges. En 2011, la Codha a donc déposé un nouveau projet, quasiment inchangé mais qui respecte les termes du jugement. Ces mêmes voisins ont à nouveau recouru contre l'autorisation de construire octroyée fin 2011. Les 8 ménages, qui font partie de l'association Eco Du Logis (EDL), s'arment

tant bien que mal de patience contre ces procédures dont le seul objectif est de bloquer le plus longtemps possible toute construction, quand bien même le projet d'habitation est de haute qualité architecturale, environnementale et sociale et qu'il est souhaité par les autorités lausannoises.

### VIRY: C'EST PARTI!

Courant 2011, les échanges entre Haute Savoie Habitat (HSH) et la Codha se sont intensifiés afin de mettre en route le projet dont le chantier a démarré en décembre. Les actes notariés ont été établis et le contrat de vente du terrain a finalement été finalisé en février 2012!

La Codha a mis en œuvre sa démarche participative sur les trois immeubles, dont un restera en pleine propriété de la coopérative et comportera 10 appartements. Plusieurs réunions des futurs habitants ont eu lieu. Une association réunissant tous les habitants de l'îlot a été créée; les aménagements extérieurs, l'organisation de la salle commune et les revêtements intérieurs ont été choisis. La presse savoyarde et genevoise a salué l'esprit novateur qui anime les deux partenaires.

## Autres activités, développement et promotion de la Codha

### PARTICIPATION À DES ORGANISMES FAÏTIERS

La Codha est un membre actif du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG), elle en fut membre fondatrice en 1999 et elle siège depuis lors à son comité. Jusqu'en 2011, l'attribution de droits à bâtir pour des coopératives se faisait par l'intermédiaire du GCHG, mais le rôle de ce dernier est appelé à évoluer, car à partir de 2012, il est prévu que l'Etat attribue directement les terrains à bâtir aux coopératives.

### LA CODHA EST ÉGALEMENT MEMBRE DES ORGANISMES SUIVANTS:

- Ecoquartiers et Ecoattitude qui militent à Genève pour la création d'écoquartiers.
- Ecoquartier Lausanne.
- APRES Genève (Association pour une économie sociale et solidaire)
- Fage, Fédération associative genevoise (pour la Constituante).
- l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat), qui finance une partie des projets de notre coopérative et représente les intérêts coopératifs au niveau fédéral.
- Wogeno suisse, structure faïtière de coopératives. La Codha est la Wogeno Genf.
- CCL, Centrale d'émission pour la construction de logements.
- PECHE, Plateforme d'Échange des Coopératives d'Habitants pour les Ecoquartiers.

### PARTICIPATION À DES CONFÉRENCES, ÉVÈNEMENTS

La Codha a encore été sollicitée et invitée en 2011, à de nombreuses reprises, en Suisse et à l'étranger afin de présenter le fonctionnement et les singularités de la coopérative. Le fonctionnement coopératif suscite beaucoup d'enthousiasme et de curiosité de la part, notamment, de nos voisins français. D'autre part, une visite du quartier de Kraftwerk, à Zurich ([www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)), s'est révélée riche d'inspiration pour de futurs projets.

### MANDAT DE CONSEIL À LA COOPÉRATIVE B22 / 22, RUE DE BERNE

La coopérative B22 a mandaté la Codha pour des prestations de conseils et de maîtrise d'ouvrage en vue de la constitution d'un droit de superficie et de la rénovation de leur immeuble. Les négociations sont en cours avec le propriétaire.

### CANDIDATURES À DES APPELS D'OFFRES

Le GCHG a mis au concours une parcelle de l'Etat, rue Jolimont, pour lequel le dossier de la Codha n'a malheureusement pas été retenu. La Codha a aussi été abordée par l'association Pro Natura dans le cadre d'une collaboration, qui n'a finalement pas abouti. La Codha sollicite régulièrement les communes et les acteurs privés, avec qui elle entretient des contacts afin d'obtenir des terrains à bâtir. Elle a ainsi, notamment, rencontré les communes de Carouge, Presinge et Vernier en vue d'éventuelles collaborations.

## Composition du comité et du bureau de la Codha

### COMITÉ DE LA CODHA :

Delphine Courvoisier (démissionnaire)  
 Sylvie Fischer  
 Daniela Liengme (démissionnaire)  
 Magali Orsini  
 Nathalie Ruegger  
 Corinne Taddeo  
 Gilles Garazi  
 Luigi De Martino  
 Marc Sneiders  
 Les membres de l'Equipe de Direction (ED)

### ÉQUIPE DE DIRECTION :

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

### BUREAU DE LA CODHA :

Maîtrise d'ouvrage :  
 Guillaume Käser  
 Eric Rossiaud  
 Dario Taschetta  
 Rosanna Ulmi

Administration :  
 Oona Connolly  
 Anne Labarthe  
 Rosa Leon  
 Rosi Gil Lopez

Coordination associative et communication :  
 Mauro Bellucci

### ORGANE DE CONTRÔLE :

Bonnefous & Cie SA

## La Codha en quelques chiffres:

### Résumé au 31.12.2011

Nombre de membres individuels		1'386
Ce qui représente en nombre de ménages		1'015
<hr/>		
Nombre de logements existants		180
<hr/>		
Total du bilan	CHF	45'537'548
Total de l'état locatif	CHF	2'928'944
<hr/>		
Membres du comité		12
dont membres de l'équipe de direction		5
<hr/>		
Ressources humaines, collaborateurs-trices		9
Correspondant, en postes de travail à plein temps		5.20
<hr/>		
Rémunérations	CHF	561'264
Charges sociales patronales	CHF	100'269

### 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	32	8			1	5	6	
Jean-Jaquet 2	17	31	10	2	2	5	5	2	1
Duches 14-16	27	44	50	3	3	9	12		
Millénaire 13-19	10	17	15	2	2	3	3		
Genève 25	8	13	4	4		3	1		
Marâichers 40	18	19		7	11				
Amat 24	52	52		52					
Sonnex 36	36	61	46		10	7	7	11	1
<b>total</b>	<b>180</b>	<b>269</b>	<b>133</b>	<b>65</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>2</b>

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

**GENEVE**

Genève, le 31 mai 2012

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 2011.

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. Dumonthay 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



GENEVA GROUP INTERNATIONAL  
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° CHE-107.742.480 - CCP: 12-6096-7 - Banque UBS SA: IBAN: CH56 0027 9279 C410 3936 0; BIC: UBSWCH2H80A

## Les chiffres en quelques mots

### BILAN 2011

En 2011 l'augmentation de l'actif immobilisé est surtout due à l'investissement dans les projets en cours : **Ecoquartier Jonction, Viry**, notamment. Cet investissement représente 2 mois environ pour l'année.

Parallèlement, on constate dans les passifs une augmentation des fonds étrangers à long terme correspondant aux prêts hypothécaires, car les financements des immeubles sont stabilisés. On lit aussi une diminution des crédits de construction ouverts, la Codha n'ayant - momentanément - qu'un chantier en cours à la fin 2011: Viry.

### COMPTES DE PERTES ET PROFITS

Avec la fin des travaux du Pommier et des Maraîchers en 2011, la Codha a atteint l'état locatif total sur les huit immeubles de son parc immobilier; les charges, quant à elles, ont augmenté en proportion. Les recettes ont été complétées par l'apport de mandats externes pour la Municipalité de Lausanne dans le cadre de Métamorphose, pour l'appel à projet d'Ecoquartier Jonction ainsi que pour la gestion de la participation à Viry. Le tout pour un montant de CHF 60'218.-. Les ressources humaines sont renforcées, l'équivalent en postes de travail passe de 4.85 en 2010, à 5.2 en 2011.

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2011 ET 2010

	2011 CHF	2010 CHF
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Liquidités	910'763.99	97'746.45
Comptes courants constructions immeubles	244'332.23	109'811.85
AFC, impôt anticipé à récupérer	107.04	524.09
Loyers à recevoir	97'000.19	17'484.00
Compte garantie loyer	14'943.35	0.00
Impôts exercices précédents	85'250.25	110'250.25
Actif transitoire	102'769.91	237'118.76
<b>Total actif circulant</b>	<b>1'455'166.96</b>	<b>572'935.40</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		
<b>Immeubles</b>		
Immeubles en exploitation	41'777'924.50	40'806'677.73
<b>Projets constructions et rénovations</b>		
Projets constructions et rénovations en cours	1'870'489.95	796'620.10
<b>Installations photovoltaïques</b>		
Installations photovoltaïques	251'409.09	267'802.00
<b>Autres immobilisations corporelles</b>		
Matériel informatique	8'418.42	19'199.32
Mobilier	5'794.54	10'525.89
Installations et agencements	19'994.61	8'680.43
<b>Immobilisations incorporelles</b>		
Frais sur prêts CCL	128'430.00	146'587.00
<b>Immobilisations financières</b>		
Part sociale CCL	5'000.00	5'000.00
Dépôt de garantie loyer (bureau 9 rue des Gares)	14'920.00	14'920.00
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>44'082'381.11</b>	<b>42'076'012.47</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>45'537'548.07</b>	<b>42'648'947.87</b>

	2011 CHF	2010 CHF
<b>PASSIF</b>		
<b>FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME</b>		
Crédits de construction	1'601'994.65	5'712'638.10
Décomptes des charges des immeubles	3'247.94	16'930.04
TVA à payer	3'441.00	0.00
Provision pour pertes sur projets	256'003.03	256'003.03
Provision pour litiges	35'004.55	44'882.25
Passif transitoire	368'960.82	282'357.16
<b>Total fonds étrangers à court terme</b>	<b>2'268'651.99</b>	<b>6'312'810.58</b>
<b>FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME</b>		
Prêts hypothécaires	38'428'412.72	32'023'835.00
Dépôts des habitants et des non-habitants	2'782'915.27	2'649'081.24
Provisions pour grands travaux d'entretien	610'361.40	465'770.15
Provisions pour hausse des taux	695'086.00	499'959.00
<b>Total fonds étrangers à long terme</b>	<b>42'516'775.39</b>	<b>35'638'645.39</b>
<b>FONDS PROPRES</b>		
Capital social	599'600.00	561'900.00
Excédent:		
Excédents reportés	135'591.90	
Excédent des produits de l'exercice	16'928.79	135'591.90
<b>Total fonds propres</b>	<b>752'120.69</b>	<b>697'491.90</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>45'537'548.07</b>	<b>42'648'947.87</b>

## COMPTE D'EXPLOITATION 2011 ET 2010

	2011 CHF	2010 CHF
<b>RECETTES IMMEUBLES</b>		
Total recettes immeubles	2'928'944.75	1'950'495.00
<b>DÉPENSES DES IMMEUBLES</b>		
Intérêts hypothécaires	954'451.28	703'766.08
Rentes de superficie	313'394.20	245'137.90
Amortissements	461'293.40	227'640.93
Assurances	48'344.20	35'351.10
Frais d'entretien	124'088.61	98'075.60
Gestion et entretien par les associations	226'876.25	138'722.98
Indexation dépôts habitants	4'872.61	10'361.00
Provision pour hausse des taux	195'127.00	73'252.00
Provision pour grands travaux	185'000.00	80'000.00
Charges sur exercices antérieurs	54.60	35'404.75
<b>Total dépenses immeubles</b>	<b>2'513'502.15</b>	<b>1'647'712.34</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>415'442.60</b>	<b>302'782.66</b>
<b>RECETTES DE PILOTAGE ET MANDATS</b>		
Pilotage et administration des projets	251'000.00	297'600.00
Recettes mandats Codha	60'218.00	0.00
Indemnité CFF pour pertes d'exploitation Grottes	44'720.00	44'720.00
<b>Total recettes pilotage et mandats</b>	<b>355'938.00</b>	<b>342'320.00</b>
<b>AUTRES RECETTES</b>		
Cotisations	127'585.30	106'606.63
Intérêts créditeurs	503.50	689.60
<b>Total des autres recettes</b>	<b>128'088.80</b>	<b>107'296.23</b>
<b>Resultat d'exploitation des installations photovoltaïques</b>	<b>11'680.94</b>	<b>8'963.98</b>
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>911'150.34</b>	<b>761'362.87</b>

## CHARGES D'EXPLOITATION

### Rémunérations

	2011 CHF	2010 CHF
Administration	310'901.55	264'215.58
Gestion et développement	350'630.69	284'295.00

### Frais fixes

Frais de bureau	78'580.31	88'969.45
Honoraires de tiers	40'250.10	15'243.00
./ Utilisation provision pour litiges	-9'877.70	0.00
Frais de développement	2'146.70	4'196.40
Animation / facilitation	11'557.70	3'714.00
Communication et diffusion	10'738.05	6'153.85
Intérêts sur dépôts membres	1'375.02	1'596.03
Frais bancaires	1'522.50	2'352.65
Impôts	65'644.25	50'958.05
Pertes sur débiteurs	0.00	3'620.00
Amortissements matériel	27'611.87	14'196.51
Divers	3'140.51	4'111.31

### TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION

<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>894'221.55</b>	<b>743'621.83</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>16'928.79</b>	<b>17'741.04</b>



Le Pommier: fête d'inauguration

@ CODHA 2012

ÉDITEUR: CODHA

RÉDACTION: COMITÉ DE LA CODHA

IMPRIMÉ: SUR PAPIER 100% RECYCLÉ FSC

IMPRIMERIE BOREL

2'200 EXEMPLAIRES

PHOTOGRAPHIES: S. PECORINI - ORK.CH, MAURO.

GRAPHISME & MISE EN PAGE: STÉPHANIE HEMIDI - LA FONDERIE