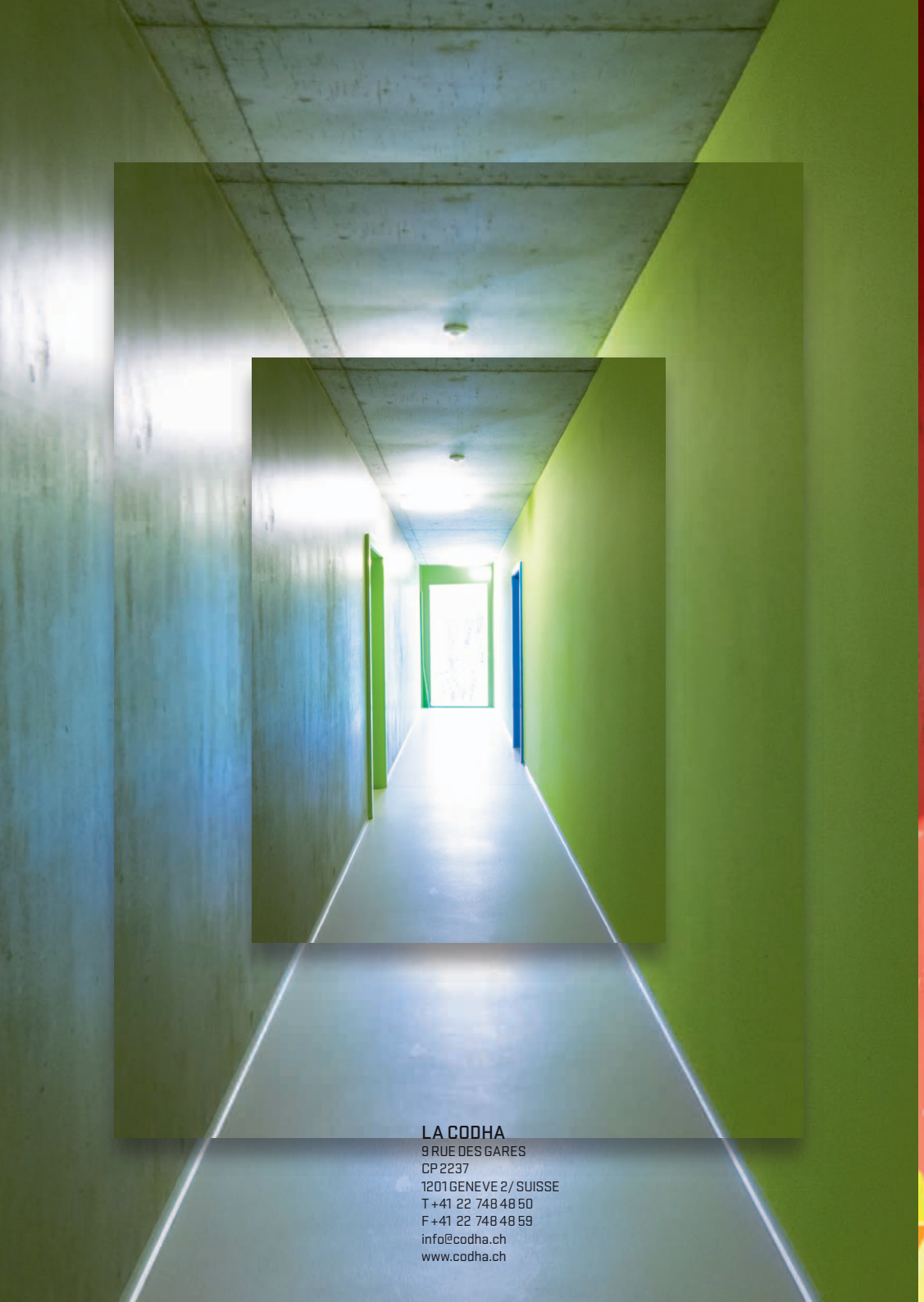



**LA CODHA**
9 RUE DES GARES
CP 2237
1201 GENEVE 2/ SUISSE
T +41 22 748 48 50
F +41 22 748 48 59
info@codha.ch
www.codha.ch


# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2010 CODHA

**COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF**

CODHA
COOPERATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF


LA CODHA
9 RUE DES GARES
CP 2237
1201 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 s'agrandit
08 / 3 Rénovations en 2010 : enfin la fin !
10 / Les immeubles de la Codha
12 / Projets et développement : 2010, une grande année
- Canton de Genève
- Vaud et France voisine
15 / Autres Activités, développement et promotion
16 / Composition du Comité et du bureau de la Codha
17 / La Codha en quelques chiffres
18 / Rapport de la fiduciaire
19 / Quelques mots sur les comptes 2010
20 / Bilan
22 / Compte de Pertes et Profits


Cour Jean-Jaquet - Plantamour

Le Pommier

# Le mot du Président

**Nous sommes 1'195 coopérateurs et coopératrices de la Codha à la fin de l'année 2010! Jamais nous n'aurions cru, lorsque nous avons créé la coopérative en 1994, que celle-ci prendrait un tel essor.**

**La qualité de vie que nous tentons de promouvoir au sein de la Codha rencontre donc les aspirations d'un nombre toujours croissantes de citoyens: habiter dans des constructions aux matériaux sains et économes en énergie, où la convivialité prend autant sa source dans la participation des habitants que dans les espaces communs mis à leur disposition.**

La Codha s'est constituée, dès son origine, en tant que « faîtière », afin de permettre, d'un côté, de regrouper les personnes désireuses de co-opérer à la constitution d'un parc de logement répondant à un certain idéal, et, d'un autre côté,de professionnaliser un savoir-faire au sein d'une équipe permanente .

Parallèlement, la Codha participait avec une dizaine d'autres coopératives, en 1999, à la création du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Plus de 50 coopératives sont aujourd'hui membres du GCHG qui est devenu un partenaire incontournable du logement à Genève, tant sur le plan législatif qu'opérationnel.

Cependant, le développement de la Codha, et de l'habitat coopératif en général, se heurte au manque de terrains susceptibles d'accueillir ses constructions. Nous sommes encore plus 800 membres à ne pas être logés par la Codha !

Le marché du foncier n'existe plus à Genève. Depuis l'explosion de la bulle financière, de nombreux capitaux se sont tournés vers la « sécurité » des placements dans l'immobilier ce qui a produit un envol des prix des terrains de plus en plus éloignés de leur valeur de rendement pour des immeubles locatifs.

Seules les collectivités publiques peuvent agir pour maintenir les prix des terrains à des niveaux permettant d'y construire de l'habitat locatif coopératif. Elles doivent le faire ! Que ce soit par l'acquisition directe, ou par la préemption lorsque les transactions foncières sont inadéquates pour un développement harmonieux du territoire. Le GCHG, qui reçoit les terrains de l'Etat pour les attribuer aux coopératives, a remis, en 1999, trois terrains à la Codha. Nous y avons construit les bâtiments des Ouches (2004 –Minergie), des Voirets (2006 – Minergie Eco) du Pommier (2010 – Minergie P + Eco). Depuis 1999, la Codha ne s'est plus vue attribuer de terrains par le GCHG.

La Codha sera donc certainement sollicitée pour intervenir dans les prochains périmètres de développement et pourra ainsi proposer de nouveaux logements à ses membres.

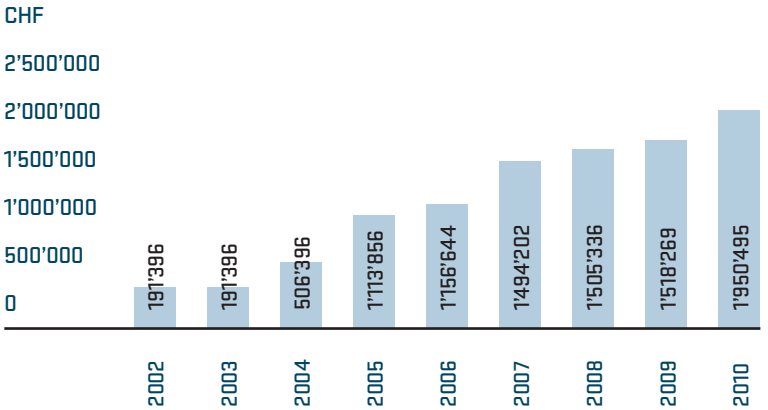
Vous le verrez dans ce rapport d'activité, la Codha n'a pas ménagé ses efforts tant pour répondre à la demande de ses membres que pour développer les propositions qui lui ont été faites. Deux immeubles sont en projets à Genève, un à Viry (Haute-Savoie) et d'autres dans des périmètres de développement d'écoquartiers à Nyon et à Lausanne.

En 1994, nous partions du constat qu'il y avait une forte demande d'un habitat différent, alors que le marché ne proposait aucune offre adéquate en la matière. Aujourd'hui, preuve est faite que cette demande doit être satisfaite. Aux collectivités publiques et aux privés engagés dans un développement durable de mettre à disposition les terrains qui feront les quartiers de demain, producteurs d'énergie, conviviaux et à la portée de toutes les bourses.

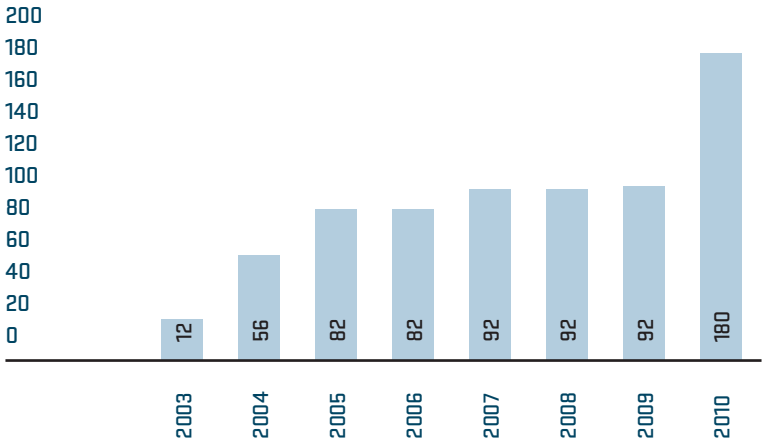
**Eric Rossiaud**

# Évolution de la Codha en quelques tableaux

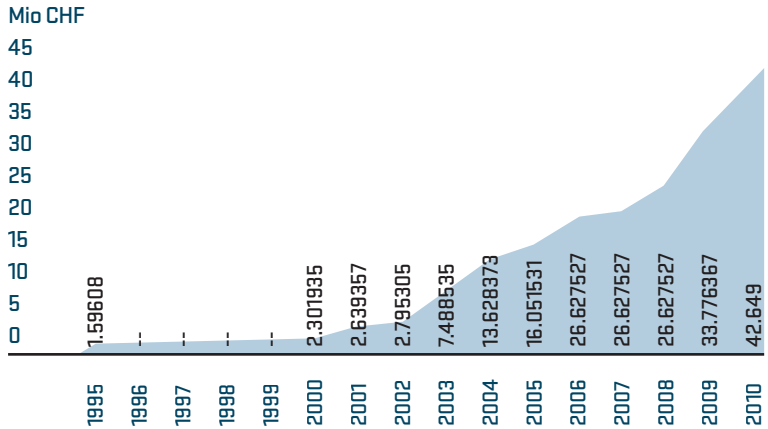
ÉVOLUTION DE L'ÉTAT LOCATIF :
En 2002 la Codha était propriétaire d'un immeuble, aujourd'hui son parc immobilier en compte huit!



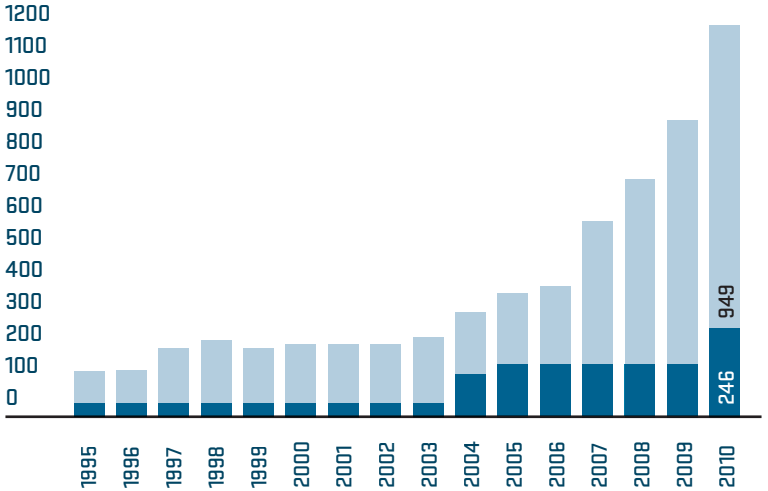

NOMBRE DE LOGEMENTS




ÉVOLUTION DES ACTIFS :
En 2010, le montant de CHF 42 millions représente la valeur des immeubles, ainsi que les investissements faits dans les projets en cours.




NOMBRE DE COOPÉRATEURS-TRICES EN 2010 : 1195



# La Codha s'agrandit

**LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2010 SONT:**

- **la mise en location définitive de 123 logements**
- **de profonds changements au sein des organes de la coopérative: le Comité et l'équipe de travail**
- **emménagement dans les nouveaux bureaux du 9, rue des Gares**

**LOGEMENTS:**

> **LA FIN DES RÉNOVATIONS DE 87 LOGEMENTS :**

- **Jean-Jaquet 2: rénovation terminée - 17 logements**
- **Rue Amat 24: rénovation terminée 52 logements**
- **Rue des Maraîchers 40: rénovation terminée - 18 logements**

> **LA FIN DE LA CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS :**

- **Rue Sonnex 36: Construction terminée - 36 logements**

> **LA MISE EN LOCATION DÉFINITIVE DE : 123 LOGEMENTS**

**ORGANES DE LA COOPÉRATIVE :**

La Codha organise sa mutation pour maîtriser son important développement. Elle suit en cela les recommandations issues de l'évaluation externe commandée en 2009 (Rapport Vicario).

**RENFORCEMENT DE L'ÉQUIPE DE TRAVAIL**

L'équipe s'est enrichie de trois nouveaux collaborateurs, depuis avril 2010, qui se sont parfaitement intégrés au sein de la Codha: Rosi Gil Lopez (administration); Rosanna Ulmi (assistante à Maîtrise d'ouvrage) et Mauro Bellucci (coordinateur associatif). Il faut relever que la création de ce dernier poste est le résultat d'une demande des associations d'habitants et des coopérateurs afin de renforcer le fonctionnement interne et la communication de la Codha. Il a pour objectif de professionnaliser les pratiques participatives que la Codha souhaite développer et améliorer à l'avenir.

Le comité remercie vivement l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de la Codha pour leur investissement au service de la coopérative et pour la qualité du travail fourni dans une ambiance créative!

**ELECTIONS COMPLÉMENTAIRES AU COMITÉ**

En juin 2010, l'Assemblée Générale de la Codha a élu 5 nouveaux membres: Magali Orsini, Daniela Liengme, Luigi De Martino, Christophe Gnaegi et Gilles Garazi qui ont rejoint l'équipe actuelle du Comité composée de: Delphine Courvoisier, Sylvie Fischer, Corinne Taddeo, Nathalie Ruegger, Marc Sneiders, ainsi que des membres du Conseil Exécutif (CE). Le comité s'est réunit à 10 reprises. Il s'est principalement occupé des tâches suivantes:

- **stratégie d'embauche du personnel**
- **principe en vue de l'adoption d'un règlement du personnel**
- **organisation des Assemblées Générales**
- **comptes et budgets 2010**
- **élaboration d'un nouveau mode de fonctionnement du comité**

**ORGANISATION DU COMITÉ EN 5 PÔLES THÉMATIQUES :**

1. **Organes, statuts et règlements**
2. **Finances et grands travaux**
3. **Politique budgétaire et politique du personnel**
4. **Coopérateurs**
5. **Développement, architecture et énergie**

Chaque pôle est pris en charge par quatre membres du Comité, dont deux issus du Conseil Exécutif (CE) qui, en qualité de responsables en assument le fonctionnement. Durant ses réunions le Comité traite de l'ensemble des thèmes tout au long de l'année ou en fonction de l'actualité de la coopérative. Les responsables des pôles rédigent des notes à l'attention de l'ensemble des membres du Comité qui prend ensuite ses décisions. Ce fonctionnement permet de :

- **améliorer la communication au sein du Comité**
- **utiliser au mieux les compétences des membres et créer des expertises**
- **formaliser les prises de décisions (rapports écrits à l'avance)**
- **faciliter et accélérer les prises de décision**
- **traiter systématiquement tous les secteurs de la coopérative (internes et externes)**

Il convient de féliciter et remercier vivement les membres bénévoles du Comité pour leur engagement intense et sans faille durant toute cette période de croissance rapide de la Codha.

**NOUVEAU BUREAU AU 9, RUE DES GARES**

Après plus de 12 ans passés dans les 38 m² des locaux associatifs du 24 Montbrillant, la Codha a emménagé en février 2010 dans son nouveau bureau du 9, rue des Gares. Un déménagement nécessaire, accompagné d'un gain de place important (env. 150m², dont une salle de réunion équipée), proche de la gare... et situé à 100m de notre ancien bureau: le changement dans la continuité, en somme.

**CONCLUSION**

2010 a été une année de travail très soutenu, marquée par des changements importants au sein de la Codha. La crise du logement et les aspirations grandissantes à un mode de vie coopératif stimule fortement le développement de la Codha. Ce changement d'échelle pose de nombreux défis qui ne manqueront pas d'occuper les membres du Comité pour les années à venir.

Un tel développement implique de consolider l'organisation de la Codha, c'est pourquoi il est important de doter la coopérative de procédures standards et claires dans les différents domaines, tels que le règlement du personnel, le fonctionnement du Comité, les rapports avec les associations, l'attribution de logements... Enfin, un important chantier s'ouvre pour l'année à venir : la révision des statuts de la Codha, dont la dernière modification date de 1999!

# 3 Rénovations en 2010 : enfin la fin !

La Codha a mené à terme 3 rénovations d'immeubles importantes : **le Carlton, Jean-Jaquet** et **les Maraîchers.** Comme toujours dans le bâtiment les rénovations s'accompagnent d'imprévus, ce qui ne manque pas d'amener son lot de mauvaises surprises tant pour la coopérative que pour les habitants mis à rude épreuve. Nous profitons de l'occasion pour remercier tous les habitants concernés pour leur engagement et leur patience.

Le Carlton

## 52 RUE AMAT : MISE EN LOCATION DU CARLTON

Le référendum cantonal gagné de justesse contre la vente du Carlton à un groupe hôtelier allemand le 28 novembre 2004, prend tous son sens en 2010 : la Codha a pu offrir 52 studios rénovés à ses membres, pour des loyers très modiques. L'Association Carlton bénéficie d'une salle commune au rez-de-chaussée et d'une cuisine communautaire (ancien restaurant de l'hôtel) pour un total d'environs 125 m$^2$.

## 2 RUE JEAN-JAQUET : INAUGURATION ET FIN DES TRAVAUX

Acheté en 2004, il constitue avec l'immeuble de Plantamour 41 une unité architecturale mais aussi un parcours similaire au sein de la spéculation immobilière genevoise des années 80. Comme son voisin l'immeuble a été partiellement occupé et c'est sous l'impulsion de ses habitants que la Codha a acheté l'immeuble.

Le chantier de rénovation a débuté en 2005 et s'est développé en plusieurs phases : la chaufferie d'abord, le solaire ensuite dont les panneaux sont situés sur le toit de Plantamour 41, la rénovation des réseaux intérieurs et des appartements en dernier. Comme on peut le constater, les travaux ont été longs et les habitants ont fait preuve d'une belle persévérance. In fine, l'immeuble comporte 17 logements dont 5 occupés par des locataires présents depuis des décennies dans l'immeuble. A terme tous les logements rejoindront le patrimoine coopératif.

## 40 RUE MARAÎCHERS : EN PLEINE RÉNOVATION !

Acquis en 2005, les Maraîchers ont connu une année 2010 pleine de poussière, de bruit et de sueur: les travaux ont été très importants et sont quasiment terminés à la fin 2010. Les 18 appartements de 2 et 3 pièces sont rénovés £tandis qu'une terrasse de 140 m$^2$, dont 70 m$^2$ couverts, est créée en toiture. L'état dégradé du bâtiment a nécessité de très importantes consolidations structurelles pour la dalle du rez, l'aménagement complet du sous-sol, l'installation d'un chauffage central à pellets de bois, le remplacement des réseaux sanitaire et électrique, la réorganisation complète des salles de bains, la pose de vitrages isolants sur les anciennes fenêtres conservées. La fête d'inauguration est à prévoir en 2011.

# Les immeubles de la Codha

## Plantamour

RUE PLANTAMOUR 41
1201 GENÈVE
**Association Pilote Plantamour**
12 logements de 4 à 6 pièces
26 coopérateurs et 11 enfants
1 salle commune
Chauffage au gaz individuel
Acquisition 1995
Rénovation 1997
Architecte Dario Taschetta
Travaux 2010 :
nombreux travaux d'entretien de peinture et d'électricité.

## Le Goulet

RUE DE GENÈVE 25
1225 CHÊNE-BOURG
**Association Goulet 25**
13 logements de 3 à 4 pièces
47 coopérateurs et 3 enfants
4 arcades en location
1 salle de concert
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
Acquisition 2004
Rénovation 2006
Architecte
Curonici et Taschetta

## Les Ouches

CHEMIN DES OUCHES 14-16
1203 GENÈVE
**Association Zabouches**
27 logements de 3 à 6 pièces
47 coopérateurs et 58 enfants
2 salles communes
Label Minérgie
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2004
Architecte
Hervé de Giovannini
Travaux 2010 :
dallage des chemins d'accès, interventions sur les façades.

## Les Voirets

AV. DU MILLÉNAIRE 13- 19
1228 PLAN-LES-OUATES
**Association Mill'o**
10 logements de 3 à 6 pièces
16 coopérateurs et 15 enfants
1 salle commune
1 chambre d'amis
1 bureau en location
Label Minérgie Eco
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2006
Architecte Bureau Atba
Travaux 2010 :
pose d'un filtre à eau et divers travaux d'entretien

## Jean-Jaquet

RUE JEAN-JAQUET 2
1201 GENÈVE
**Association NANH**
17 logements de 2 à 7 pièces
16 coopérateurs et 10 enfants
3 ateliers loués aux habitants
Chauffage central au gaz
Solaire thermique
(sur toit du 41 Plantamour)
Acquisition 2004
Rénovation 2010
Architectes :
A. Vaucher et A. Mumenthaler
Travaux 2010 :
fin de la rénovation

## Le Carlton

RUE AMAT 24
1202 GENÈVE
**Association Carlton**
52 studios
52 coopérateurs
1 salle et cuisine commune
Chauffage au mazout
Solaire thermique
Acquisition 2008
Rénovation 2010
Architecte Dario Taschetta
Travaux 2010 :
fin de la rénovation

## Les Maraîchers

RUE DES MARAÎCHERS 40
1205 GENÈVE
**Association des Maraîchers**
18 logements de 2 à 3 pièces
17 coopérateurs et 2 enfants
1 salle commune et terrasse en toiture
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique
Acquisition 2005
Rénovation en cours
Architectes :
Taschetta & Garcia-Forster
Travaux 2010 :
fin des travaux de rénovation

## Le Pommier

CHEMIN DE SONNEX 36
1218 GRAND-SACONNEX
**Association Sous les Platanes**
36 logements de 3 à 6 pièces
49 coopérateurs et 42 enfants
1 salle commune au rez
3 pièces collectives aux étages
Label Minérgie P + Eco
Chauffage au bois – pellets
Solaire thermique et photovoltaïque
Construction 2010
Architecte
Ganz et Muller Associés
Travaux 2010 :
fin du chantier de construction

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2010 ET 2009

| | 2010 CHF | 2009 CHF |
|---|---|---|
| **ACTIF** | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | | |
| Liquidités | 97'746.45 | 183'258.34 |
| Comptes courants constructions immeubles | 109'811.85 | 1'497'048.18 |
| AFC, impôt anticipé à récupérer | 524.09 | 367.09 |
| Débiteurs loyers | 17'484.00 | 48'486.00 |
| Impôts exercices précédents | 110'250.25 | 116'720.25 |
| Actif transitoire | 237'118.76 | 146'709.14 |
| **Total actif circulant** | **572'935.40** | **1'992'589.00** |
| **ACTIF IMMOBILISÉ** | | |
| **Immeubles** | | |
| Immeubles en exploitation | 43'119'109.22 | 34'949'361.22 |
| ./. Participations et subventions | -962'218.00 | -702'843.00 |
| ./. Fonds d'amortissement | -1'350'213.49 | -1'133'110.36 |
| | 40'806'677.73 | 33'113'407.86 |
| **Projets constructions et rénovations** | | |
| Projets constructions et rénovations en cours | 710'620.10 | 323'928.85 |
| Participation société simple Ecoquartier Jonction | 86'000.00 | 66'000.00 |
| | 796'620.10 | 389'928.85 |
| **Installations photovoltaïques** | | |
| Installations photovoltaïques | 327'708.70 | 258'329.30 |
| ./. Fonds d'amortissement | -59'906.70 | -46'979.60 |
| | 267'802.00 | 211'349.70 |
| **Autres immobilisations corporelles** | | |
| Matériel informatique | 19'199.32 | 1.00 |
| Mobilier | 10'525.89 | 0.00 |
| Installations et agencements | 8'680.43 | 0.00 |
| **Immobilisations incorporelles** | | |
| Frais sur prêts CCL | 146'587.00 | 41'759.80 |
| **Immobilisations financières** | | |
| Part sociale CCL | 5'000.00 | 5'000.00 |
| Dépôt de garantie loyer (bureau 9 rue des Gares) | 14'920.00 | 14'920.00 |
| **Total actif immobilisé** | **42'076'012.47** | **33'776'367.21** |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **42'648'947.87** | **35'768'956.21** |

| | | 2010 CHF | 2009 CHF |
|---|---|---|---|
| **PASSIF** | | | |
| **FONDS ÉTRANGERS À COURT TERME** | | | |
| Crédits de construction | | 5'712'638.10 | 7'482'295.03 |
| Décomptes des charges des immeubles | | 16'930.04 | 0.00 |
| Provision pour pertes sur projets | | 256'003.03 | 256'003.03 |
| Provision pour litiges | | 44'882.25 | 44'882.25 |
| Passif transitoire | | 282'357.16 | 228'573.35 |
| **Total fonds étrangers à court terme** | | **6'312'810.58** | **8'011'753.66** |
| **FONDS ÉTRANGERS À LONG TERME** | | | |
| Prêts hypothécaires | | 32'023'835.00 | 24'183'298.23 |
| Dépôts des habitants et des non-habitants | | 2'649'081.24 | 2'102'412.81 |
| Provisions pour grands travaux d'entretien | | 465'770.15 | 442'033.65 |
| Provisions pour hausse des taux | | 499'959.00 | 426'707.00 |
| **Total fonds étrangers à long terme** | | **35'638'645.39** | **27'154'451.69** |
| **FONDS PROPRES** | | | |
| Capital social | | 561'900.00 | 484'900.00 |
| Excédent: | | | |
| Excédents reportés | 117'850.86 | | |
| Excédent des produits de l'exercice | 17'741.04 | 135'591.90 | 117'850.86 |
| **Total fonds propres** | | **697'491.90** | **602'750.86** |
| **TOTAL DU PASSIF** | | **42'648'947.87** | **35'768'956.21** |

# COMPTE D'EXPLOITATION 2010 ET 2009

| | 2010<br>CHF | 2009<br>CHF |
|---|---|---|
| RECETTES IMMEUBLES | | |
| **Total recettes immeubles** | 1'950'495.00 | 1'518'269.46 |
| | | |
| DÉPENSES DES IMMEUBLES | | |
| Intérêts hypothécaires | 703'766.08 | 526'274.65 |
| Rentes de superficie | 257'666.90 | 193'873.25 |
| Amortissements | 227'640.93 | 213'940.56 |
| Assurances | 35'351.10 | 32'464.25 |
| Frais d'entretien | 98'075.60 | 38'408.95 |
| Gestion et entretien par les associations | 138'722.98 | 179'093.75 |
| Frais d'administration générale Codha | 237'150.00 | 147'650.00 |
| Indexation dépôts habitants | 10'361.00 | 8'373.30 |
| Provision pour hausse des taux | 73'252.00 | 70'468.00 |
| Provision pour grands travaux | 80'000.00 | 94'044.00 |
| Charges sur exercices antérieurs | 22'875.75 | 0.00 |
| **Total dépenses immeubles** | **1'884'862.34** | **1'504'590.71** |
| Total décomptes des charges des immeubles | 0.00 | 2'068.21 |
| **Résultat d'exploitation des immeubles** | **65'632.66** | **15'746.96** |
| **Résultat d'exploitation des installations photovoltaïques** | **8'963.98** | **9'406.02** |
| **TOTAL DES RÉSULTATS** | **74'596.64** | **25'152.98** |
| AUTRES RECETTES | | |
| Cotisations | 106'606.63 | 85'860.85 |
| Intérêts créditeurs | 689.60 | 361.85 |
| Recettes mandats Codha | 0.00 | 7'450.00 |
| Indemnité CFF pour pertes d'exploitation Grottes | 44'720.00 | 114'720.00 |
| **TOTAL DES AUTRES RECETTES** | **152'016.23** | **208'392.70** |

| | 2010<br>CHF | 2009<br>CHF |
|---|---|---|
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération gestion et développement | 284'295.00 | 212'347.50 |
| ./. Pilotage et administration des projets | -297'600.00 | -219'384.36 |
| Rémunération administration | 264'215.58 | 141'448.60 |
| ./. Administration générale des immeubles | -237'150.00 | -147'650.00 |
| | | |
| **Frais fixes** | | |
| Frais de bureau | 88'969.45 | 28'823.15 |
| Honoraires fiduciaire | 15'243.00 | 12'000.00 |
| Frais de développement | 4'196.40 | 33'706.60 |
| Animation / facilitation | 3'714.00 | 0.00 |
| Communication et diffusion | 6'153.85 | 38'574.20 |
| ./. Utilisation provision pour projets | 0.00 | -20'000.00 |
| Intérêts sur dépôts membres | 1'596.03 | 785.98 |
| Frais bancaires | 2'352.65 | 1'963.10 |
| Impôts de l'exercice | 35'958.05 | 11'288.00 |
| Pertes sur débiteurs | 3'620.00 | 0.00 |
| Amortissements | 14'196.51 | 0.00 |
| | | |
| **Autres frais et provisions** | | |
| Divers | 4'111.31 | 4'329.80 |
| Provision pour projet Chailly | 0.00 | 91'885.25 |
| Provision pour autres projets | 0.00 | 38'000.00 |
| **TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION** | **193'871.83** | **228'117.82** |
| **RÉSULTAT DE L'EXERCICE** | **32'741.04** | **5'427.86** |
| Charges d'impôts sur exercices antérieurs | -15'000.00 | 0.00 |
| **RÉSULTAT** | **17'741.04** | **5'427.86** |

Les Ouches

© LA CODHA 2011

ÉDITEUR: LA CODHA
RÉDACTION: COMITÉ DE LA CODHA
IMPRIMÉ: SUR PAPIER 100% RECYCLÉ FSC
IMPRIMERIE: ALAIN BOREL
1'200 EXEMPLAIRES
PHOTOGRAPHIES: MAURO, STÉPHANIE, LES HABITANTS ET MEMBRES DE LA CODHA.
GRAPHISME & MISE EN PAGE: STÉPHANIE HEMIDI - LA FONDERIE