



CODHA RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022





SOMMAIRE

On récolte ce que l'on sème ! | 4

La Codha en quelques graphiques | 6

La Codha en 2022 :
développement interne | 10

Projets et développement | 20

Zoom sur l'Écoquartier du Stand à Nyon | 28

APRES lance :
Locali – une nouvelle manière de consommer ! | 32

Autres activités et promotion de l'habitat coopératif | 34

Composition du comité et du bureau de la Codha | 38

La Codha en quelques chiffres | 39

Les chiffres en quelques mots | 40

Rapport de la fiduciaire | 42

Bilan | 46

Compte d'exploitation | 48

ON RÉCOLTE CE QUE L'ON SÈME !

Plus d'une tonne de fruits et légumes a été récoltée l'année passée dans les jardins situés sur le toit de la galette de l'immeuble de la Codha dans l'Écoquartier de la Jonction... et des quantités aussi respectables dans nos immeubles aux Ouches, aux Voirets-Mill'o, au Pommier, aux Vergers, à Pra-Roman et bientôt à Nyon.

À l'origine, nous visions l'autonomie. C'était l'ambition, pour chaque immeuble, de la Coopérative de l'habitat associatif (la Codha). En dehors des règles du marché, l'association des habitant.e.s de l'immeuble gère démocratiquement son présent, sans intermédiaire, en toute transparence des coûts de construction et d'entretien.

Au fil des ans, la Codha a cherché à étendre cette volonté d'autonomie à la consommation énergétique de ses immeubles (panneaux solaires et photovoltaïques, isolation renforcée, chaudière à bois ou géothermie...). Ainsi, les habitant.e.s sont moins impacté.e.s par les fluctuations internationales des prix de l'énergie.

Plus récemment, la Codha a créé, quand elle le pouvait, des jardins potagers, dans ses immeubles et autour, pour conférer une certaine autonomie alimentaire aux coopérateur.trice.s habitant.e.s. Des épiceries réunissant producteur.trice.s et consommateur.trice.s ont pris place dans les arcades de nos immeubles, garantissant des circuits courts dans l'alimentation et assurant ainsi une production locale aux habitant.e.s.

Sans être particulièrement pessimistes, nous pouvons penser que différentes crises s'enchaîneront ces prochains temps. Plus nous serons autonomes, moins ces crises nous impacteront.

On récolte ce que l'on sème !

La Codha a beaucoup semé durant ses presque trente ans d'existence.

Nous étions neuf quand nous avons fondé la Codha, il y a maintenant vingt-neuf ans. Aujourd'hui, nous sommes plus de 6'000 coopérateur.trice.s ! C'est dire si la graine du logement associatif et sans but lucratif a germé et porté ses fruits.

Quand, en 2000, nous avons créé le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) avec dix coopératives, nous étions la seule coopérative « participative ». Aujourd'hui, sur les 85 coopératives que compte le GCHG, plus d'une dizaine sont « participatives ». C'est dire si la graine de la participation à la création de son logement a germé et porté ses fruits.

Aujourd'hui, la Codha contribue au lancement de « Locali », une nouvelle manière de consommer. Il s'agit de décarboner nos quartiers en passant d'une économie de la propriété à une économie de la fonctionnalité. En matière de mobilité, d'alimentation ou de rapport à nos objets, il s'agit de faire des choix compatibles avec l'usage d'une seule planète.

Gageons que toutes ces graines sauront engendrer les fruits d'un futur heureux pour nos enfants et les leurs.

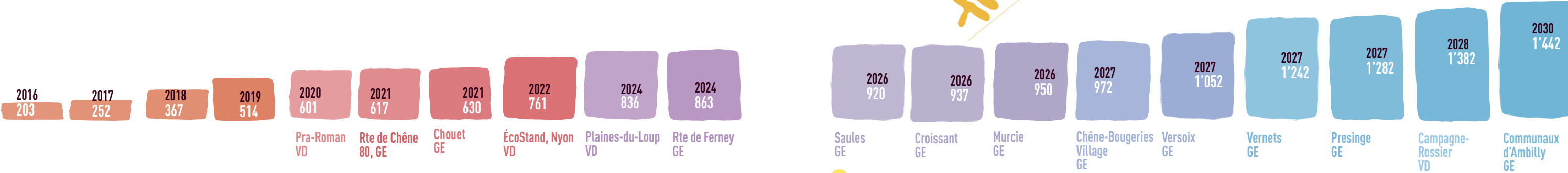
Coopérons pour notre avenir et pour celui de la planète. Que la vie soit belle !



Pour la Codha
Eric Rossiaud
Président

LA CODHA

EN QUELQUES GRAPHIQUES

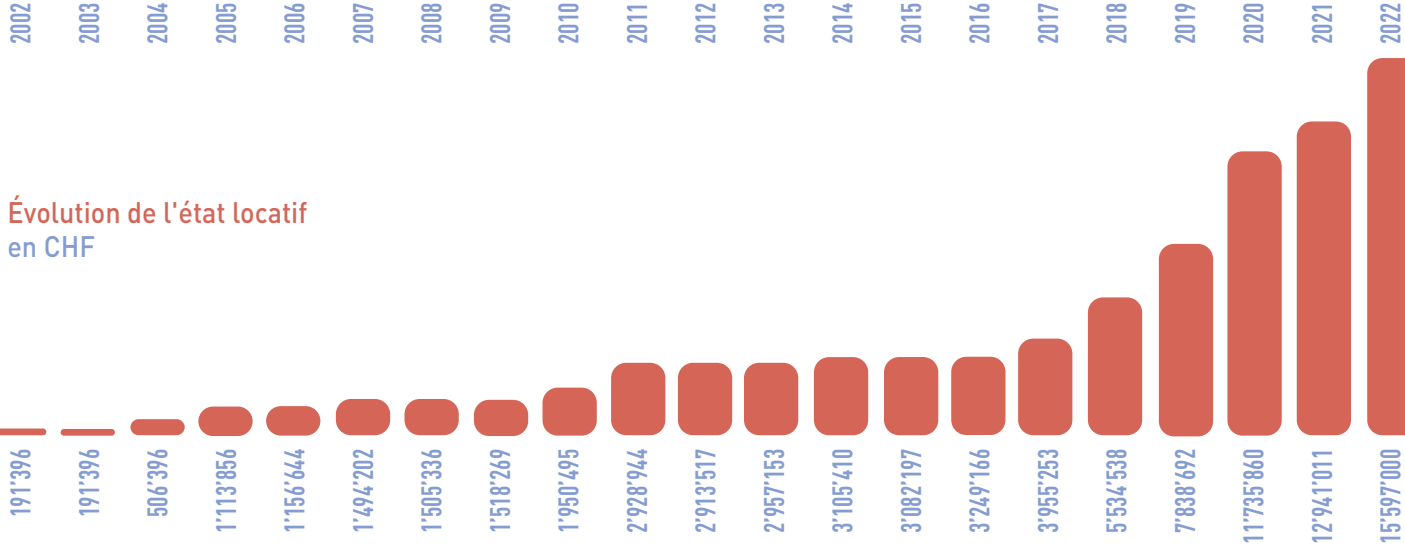
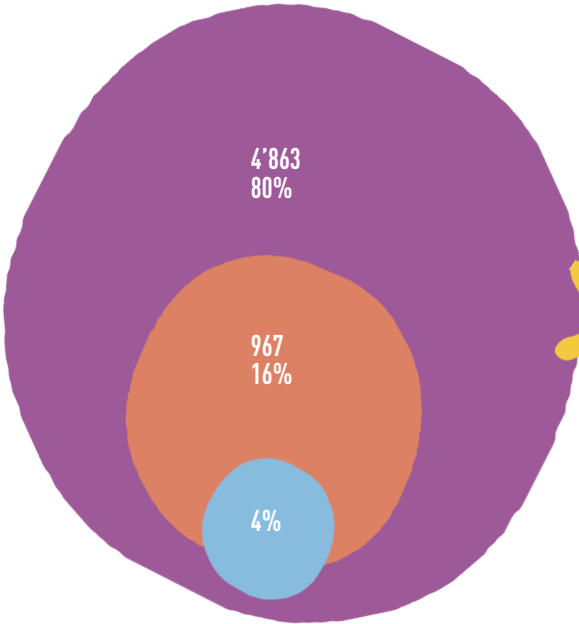


Évolution du nombre de logements à disposition des coopérateur.trice.s au 31.12.2022

761 logements réalisés | 681 logements en projet

Répartition des membres de la Codha par lieu de résidence au 31.12.2022

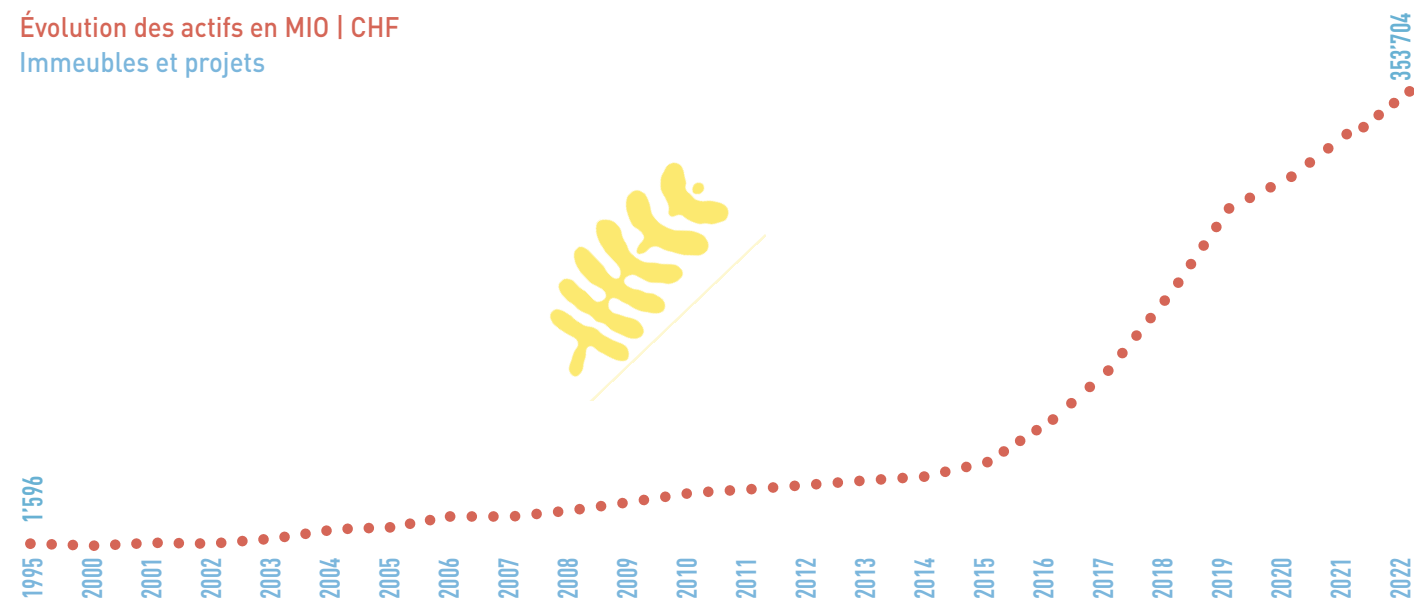
Genève 4'863
Vaud 967
Autres 260
Total membres 6'090



Évolution de l'état locatif en CHF

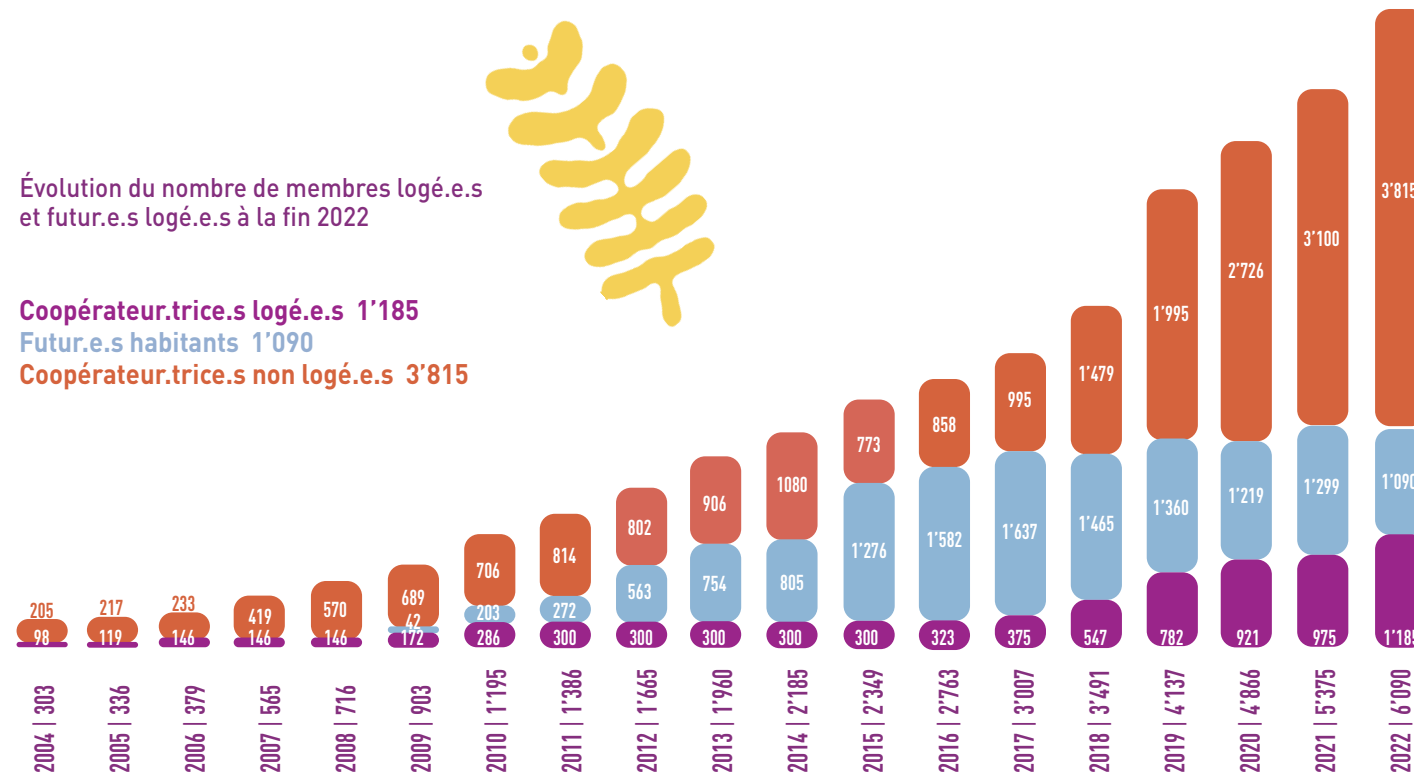
Évolution des actifs en MIO | CHF

Immeubles et projets



Évolution du nombre de membres logé.e.s et futur.e.s logé.e.s à la fin 2022

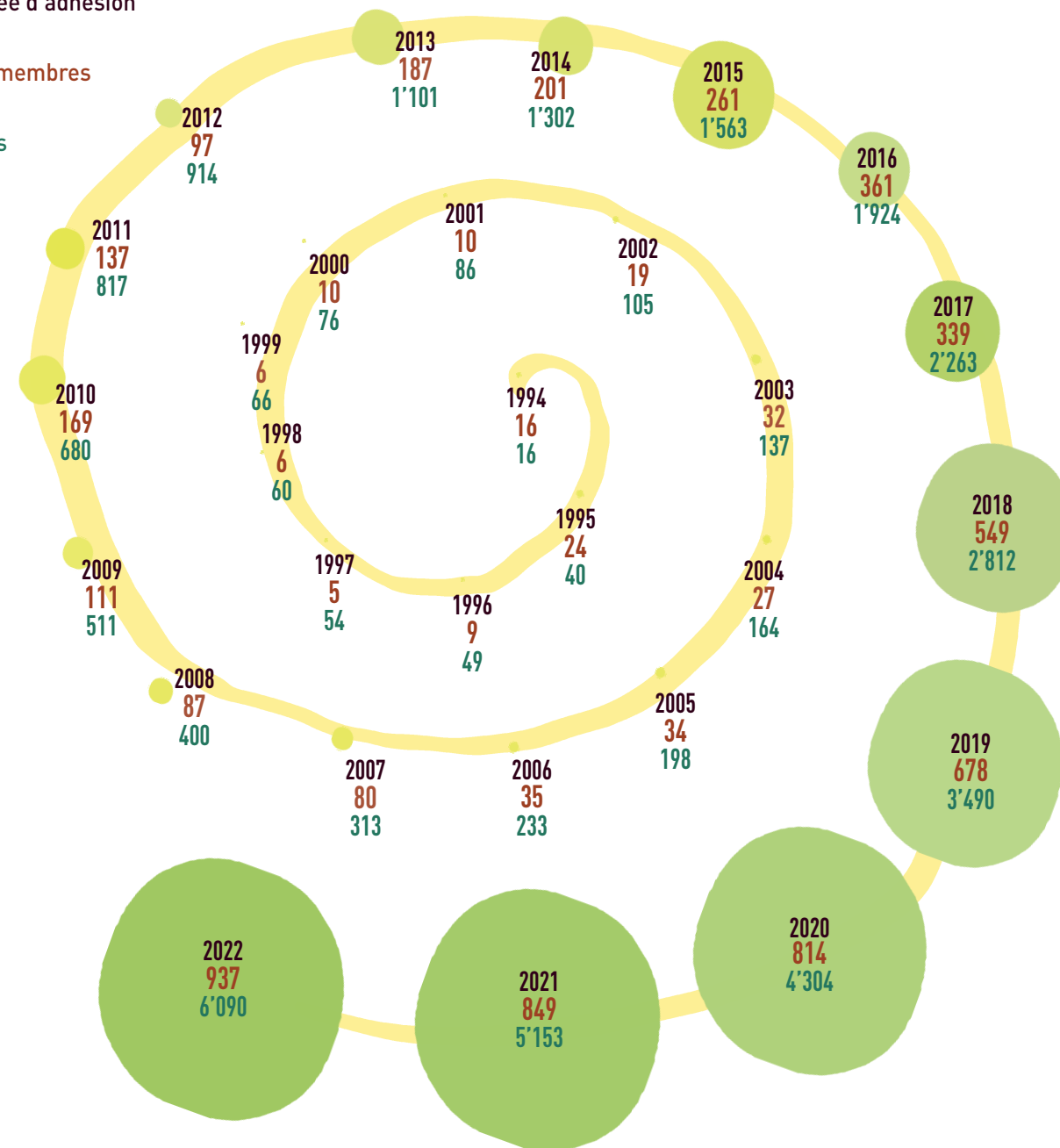
Coopérateur.trice.s logé.e.s 1'185
Futur.e.s habitants 1'090
Coopérateur.trice.s non logé.e.s 3'815



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

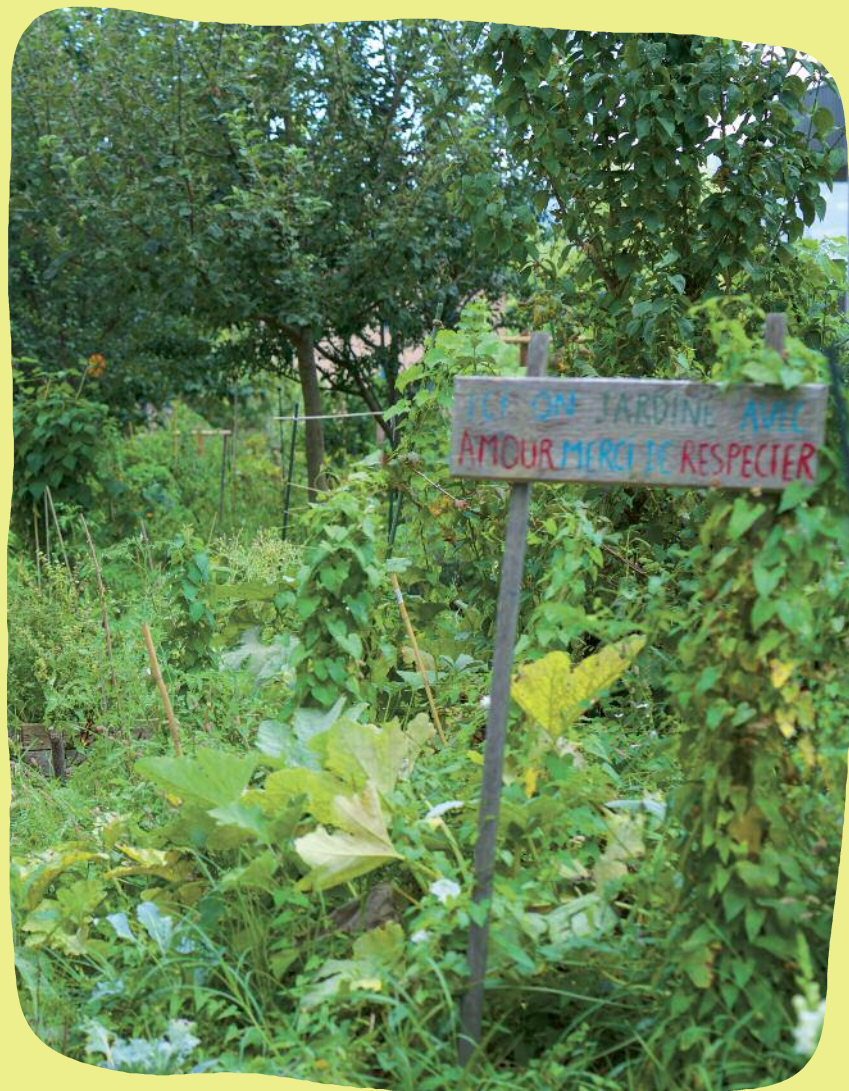
au 31.12.2022
 937 nouveaux membres

Total cumulé
 6'090 membres



LA CODHA EN 2022 :

DEVELOPPEMENT INTERNE



Un nouveau comité

Équipe... durable

Questionnaire aux membres 2022 et suite... qualitative

Éclosion du Kit « Vie associative »

PNP... oui, mais de quartier

Commission Projets 2022

Groupe de travail sur les cotisations

Commission de la Transition écologique : « Ce sont les petits pas qui font les grands chemins »

Nouveau comité

L'Assemblée générale du 1^{er} décembre 2022 a procédé à l'élection de nouveaux membres du comité bénévole de la Codha. Nous avons le plaisir d'accueillir de nouvelles personnalités : Christophe Gnaegi et David Martinella. Nous les remercions d'avance pour leur engagement !

Lors de la même assemblée, nous avons remercié les membres sortants du comité : Patrick Beetschen, membre du comité depuis 2016, qui a participé très activement aux pôles Gouvernance et Vie interne et Participation, et Marie Lemaître, membre du comité depuis 2020, qui a œuvré au sein du pôle Finances. À vous deux, encore, un grand MERCI.

Depuis l'Assemblée générale de juin 2022, la durée du mandat a été allongée à quatre ans, ce qui permet d'envisager un planning de dossiers à traiter avec plus de continuité. Toutefois, si cela est nécessaire, des élections intermédiaires pourront être organisées.

L'organigramme du comité est bien sûr consultable sur le site internet de la Codha dans : Présentation – Organisation générale.



Équipe... durable

L'année 2022 a été relativement calme, nous avons notamment dit au revoir à Cyril Royez (maîtrise d'ouvrage), qui a décidé de donner une nouvelle orientation à son parcours professionnel. Pour pallier ce départ, la Codha a eu le plaisir d'accueillir David Milione, qui arrive en qualité de RMO (représentant.e de maîtrise d'ouvrage) après plusieurs années comme chef de projet à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) de l'État de Vaud. Nous avons également eu le plaisir de recruter, pour le poste de chargée d'accueil/réceptionniste, Isabelle Joset, qui a pris ses fonctions avec beaucoup d'efficacité et de joie de vivre !

La Codha, attentive à contribuer à la formation des jeunes, a également accueilli en août 2022 une jeune apprentie employée de commerce, Saleme Gebre, qui se forme à des tâches administratives aussi bien que comptables. L'équipe compte désormais 26 personnes, toutes à temps partiel, ce qui est la norme à la Codha, pour un équivalent de 20,45 postes à plein temps.

À toutes et à tous : Bienvenue !

Questionnaire aux membres 2022 et suite... qualitative

En 2017, le comité de la Codha avait décidé de lancer un questionnaire pour mieux connaître ses membres, identifier les besoins en matière de logement et sonder les souhaits pour les aspects « mehr als wohnen ». Le nombre de membres ayant presque doublé, il était apparu pertinent de refaire un point de situation, notamment en matière d'attente de logements.

Piloté par la HES-SO, le questionnaire a obtenu un taux de réponses significatif de 27,5%, un résultat tout à fait satisfaisant pour ce type de sondage. Globalement, les chiffres diffèrent relativement peu de ceux de 2017 et l'on retrouve les mêmes tendances et les mêmes besoins en matière de logement. On relèvera que : le nombre de membres vaudois a augmenté ; l'intérêt pour la PSBL (propriété sans but lu-

cratif) reste important (plus de 49%); le moyen de transport principal demeure majoritairement le vélo (musculaire et électrique) avec 48,7%; les membres sont très intéressés par notre système d'autopartage «Codhality» (52,7%); l'intérêt pour des idées de prestations complémentaires se concentre sur une «bibliothèque d'objets» (type Manivelle) avec plus de 90%, un abonnement «alimentaire» (85,5%) et un abonnement «mobilité» (82,8%). Enfin, toujours dans les points saillants, on remarquera le taux de satisfaction très élevé (78,7%) de la Plateforme numérique participative (PNP), notre outil numérique maison, qui facilite grandement, selon les répondant.e.s, la participation et la communication. Bref, des retours enrichissants à découvrir plus complètement et précisément dans l'espace «Membres» du site de la Codha. Merci à toutes celles et ceux qui ont pris le temps de répondre à ce questionnaire !

Il est prévu durant 2023, toujours en collaboration avec la HES-SO, de questionner «la participation» au sein de la Codha : *pourquoi s'implique-t-on dans le processus participatif de la Codha ? Quels usages les participant.e.s font-ils/elles de la participation ? Quels sont les aspects qui freinent et ceux qui stimulent la participation ? Comment améliorer les outils ou le processus mis en place ?* Etc. Voilà, à titre d'exemples, les questions qui seront posées aux membres logés à travers un questionnaire, en premier lieu, pour être traitées à travers des rencontres avec des groupes d'habitant.e.s de certains immeubles («focus groupes» dans le jargon) et des entretiens, ensuite. Lancement prévu à la rentrée, fin août.



Éclosion du Kit «Vie associative»

C'est quoi la gestion associative à la Codha ? Comment ça marche ? Comment ça s'organise ? Qui fait quoi ? Quelles sont les bonnes pratiques, etc. ? Voilà les questions qui se sont posées et qui ont abouti au projet de rédaction du bien nommé kit. Un travail au long cours au sein de la Codha et qui a été lancé il y a un peu plus d'un an. Le document «martyr» a été largement partagé, d'abord en interne avec tous.tes les collègues ainsi que la coordination d'immeuble. Il a fait ensuite l'objet d'un atelier spécifique durant la dernière Réunion des Maisons et également bénéficié des apports des membres du pôle Vie interne et Participation du comité. Le document s'est donc étoffé et complété au fur et à mesure. Tous les retours sont très positifs et le document est en cours de mise en page graphique. À découvrir très vite, donc !

PNP... oui, mais de quartier

Notre Plateforme Numérique Participative (PNP) continue de susciter les convoitises. Cela signifie sûrement qu'elle répond à un véritable besoin et surtout qu'elle est fonctionnelle et facile d'utilisation, ce qui était un des enjeux majeurs au départ du projet. Aujourd'hui, la grande majorité des associations d'habitant.e.s y a recours, mais également toutes les associations de futur.e.s habitant.e.s lors de la phase de projet. Notre PNP continue d'évoluer constamment et nous souhaitons que cet outil puisse profiter à d'autres coopératives participatives d'un même quartier notamment afin de renforcer la communication, les liens, les échanges, les projets ou les services. Aujourd'hui, cette extension de quartier est presque opérationnelle et nous nous réjouissons de pouvoir lancer un test très bientôt.

Commission Projets 2022

Encouragée par le joli succès rencontré en 2021, la Commission Projets a relancé sa campagne auprès des membres de la Codha, afin de soutenir de nouveaux projets en 2022. Ce fut le cas pour 12 d'entre eux, qui ont reçu de la Commission des aides allant de Fr. 1'200.- à Fr. 4'000.-. Ceux-ci s'inscrivent principalement dans la catégorie «Culture» avec des activités aussi diverses que la danse, la lecture, les représentations théâtrales et musicales, la création d'un livre de recettes ou encore d'un espace potager.

Il est cependant important de mentionner deux projets de la catégorie «Solidarité» qui ont été retenus par la Commission. Appelé «Projet solidaire Codha Rigaud + Centre Migrant de la Seymaz», l'un d'eux se concrétisait par une exposition de photographies. Cette démarche visait à sensibiliser le public à la problématique de la migration et à permettre aux migrant.e.s de parler de leur parcours, de leur quotidien, de leurs difficultés et de leurs projets. L'autre ayant rencontré l'approbation de la Commission était relatif à la Rencontre internationale des coopératives d'habitation pour étudiant.e.s, laquelle s'est déroulée du 23 au 25 septembre 2022. Celle-ci a représenté un moment important de rassemblement des mouvements coopératifs de logements pour étudiant.e.s de différents pays.

Groupe de travail sur les cotisations

Une trentaine de membres de la coopérative ont adressé un courrier demandant au comité d'étudier une baisse des cotisations annuelles. La Codha a donc créé un groupe de travail ouvert à l'ensemble des membres. Une vingtaine de membres a répondu présent et s'est réunie trois fois en 2021, sans parvenir à trouver un consensus. Une partie du groupe de travail a donc remis une proposition de modification des cotisations annuelles, qui consistait, en résumé, à diminuer la cotisation annuelle, en compensant par une augmentation de la part sociale. Cette proposition, non soutenue par le comité, a été diffusée aux membres et mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale du mois de juin. Lors de l'AG, après une discussion des membres présents, un vote a eu lieu, qui a refusé la proposition. Les cotisations sont donc restées inchangées.



COMMISSION DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE :

«Ce sont les petits pas qui font les grands chemins»



Il y a peu, la Commission Énergie changeait de nom pour devenir la «Commission de la Transition écologique», avec un objectif clair : élargir les thématiques abordées et dynamiser les actions liées à la transition. Composée actuellement de 14 personnes et ouverte à tous les membres, elle a de nouveau été particulièrement active en 2022 en se penchant sur différents thèmes et en lançant des événements tels que :

♦ **«Comment réduire son empreinte carbone ?»**

Conférence avec les Artisans de la Transition, incitation à calculer son empreinte et à entreprendre des «Conversations carbone» au sein des associations d'habitant.e.s

♦ **Actions d'économie d'énergie** pour l'hiver 2022-2023 :

baisse des températures dans les logements (suite à un sondage positif auprès des habitant.e.s) et mise en place de l'opération éco-logement avec les SIG

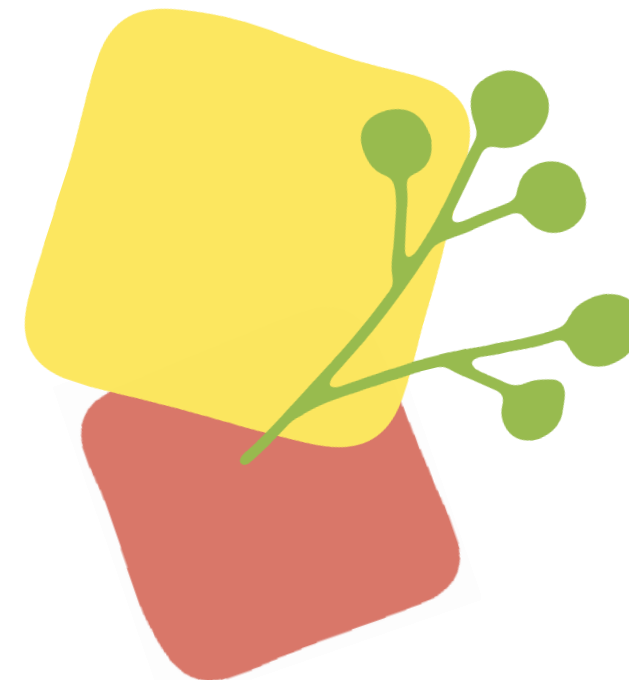
♦ **Tout commence** de Frédéric Choffat : projection du film au Ciné Lux en présence du réalisateur et discussion autour de l'activisme climatique

♦ **Zéro Déchet** : conférence par l'association Zéro Déchet et planification d'ateliers pour 2023

♦ **Végétalisation** : présentation de l'Association Terrasses Sans Frontières, pré-études lancées pour deux immeubles (Ouches et Carlton)

♦ **«Soirées énergie»** : présentation des systèmes énergie (visant l'appropriation énergétique) et les écogestes – trois soirées organisées : à l'Écoquartier du Stand à Nyon, aux Ouches et à Rigaud

♦ **Affiches BD «Écogestes»** : l'accueil d'une stagiaire en Master de psychologie de l'environnement, Mathilda Zanella, qui avait choisi d'étudier, en parallèle des actions d'économie d'énergie, le comportement des habitant.e.s en matière d'énergie a abouti à un rapport présenté à la Commission et à un projet d'affiches réalisées par le dessinateur Ben (*voir planche page suivante*). Celles-ci ont été exposées dans tous les immeubles de la Codha. Une action très appréciée ! Un petit fanzine réunissant les différentes planches est en cours de réalisation.



CUISINER ? RECETTES POUR ... ÉCONOMISER!



Toutes les planches :



Contrats d'optimisation énergétique (COE) et audits énergétiques

Le suivi et, surtout, l'optimisation énergétiques des bâtiments constituaient un dossier observé de très près par les membres de la Commission encore nommée... Énergie. Comme nous l'avons annoncé dans le précédent rapport d'activité, cinq contrats d'optimisation énergétique (COE), également appelés « Optimisation chaufferie », ont été lancés dans le canton de Genève (Écojonction, Plantamour/Jean-Jaquet, Pommier, Ouches, Vergers). Certains immeubles nécessitent encore une année de collecte de données ou la pose de compteurs distincts pour établir une référence en matière de consommation énergétique avant l'entrée en phase d'optimisation, c'est-à-dire de réelle économie, mais voici déjà les premiers résultats pour ceux qui sont entrés en phase d'optimisation :

- ♦ **Plantamour / Jean-Jaquet** (qui ont une chaufferie commune) : 4,5% d'économie (19,7 MWh, 4 tCO₂) ont été réalisés (supérieur à l'objectif fixé de 3,4%)
- ♦ **Écojonction** : 1,3% d'économie (11,2 MWh, 2,6 tCO₂) a été réalisé (inférieur à l'objectif fixé de 4,2%).



Ce sont les petits pas qui font les grands chemins... Nous travaillons déjà sur le fait de mettre en œuvre ce type de contrats dans la majorité des immeubles de la Codha. Sans oublier nos bâtiments vaudois, qui font l'objet de contrats de suivi et d'optimisation énergétiques avec l'entreprise Weinmann-Energies qui s'occupe de nos bâtiments de Pra-Roman et de Nyon.

Nous avons également lancé plusieurs audits énergétiques, notamment dans le cadre du programme SIG-éco21 « Accompagnement immobilier », sur les immeubles plus anciens des Maraîchers et Jean-Jaquet. Les rapports reçus sont intéressants à plus d'un titre et ils ont déjà généré des pistes d'action concrètes pour nos collègues de la gestion technique (Mathieu et Stéphanie) qui suivent de près le dossier.

Et, « last but not least », le bureau de la Codha a demandé deux « CECB+ » (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) pour Plantamour et le Carlton (avec CVSE, soit chauffage, ventilation, sanitaire et énergie, en plus pour ce dernier). Ces démarches ont pour objectif d'estimer les potentiels d'amélioration et de rénovation énergétiques.

Voilà les petites graines que nous essayons, à notre échelle, de semer pour alimenter le changement et tenter de réduire visiblement notre empreinte carbone. Mais... il y a du boulot !

Un grand Merci à tous les membres actifs de la commission, notamment : Camille Bierens de Haan, Sandra Bize, Marc Girelli, Delia Kernén, Charles Munk, Nathalie Ruegger, Sophie Zbaeren, Olivier Zimmermann...

Pour le bureau de la Codha
Mauro Bellucci et Phelan Leverington



PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

EN 2022

CANTON DE GENÈVE

Route de Ferney :
le chantier, c'est parti !

Versoix :
la créativité dans la forêt

Sentier des Saules :
une belle victoire après trois ans de procédures

Chêne-Bougeries Village :
séducteur-né

Croissant :
construction et réemploi

Presinge :
une ruche de trois coopératives à la campagne
Caserne des Vernets :
une collaboration intense pour un grand projet

Murcie :
victoire au TAPI !
Belle-Terre :
entre ville et campagne
Grosselin :
une ambition coopérative

CANTON DE VAUD

Plaines-du-Loup :
après le béton, le bois est enfin là !

Campagne-Rossier :
participation en action

L'année écoulée vient récompenser la patience de la coopérative (et des futur.e.s habitant.e.s) : quatre recours sont écartés et ouvrent ainsi la voie aux constructions des Saules, du Croissant, de la Caserne des Vernets et du projet de la route de Ferney !

Quatre projets, soit environ 280 logements au total qui étaient bloqués. La justice a donné raison à la Codha sur ces dossiers. Ces procédures prennent énormément de temps, mais viennent aussi récompenser la qualité et la légalité des projets conçus par nos mandataires.

Le projet de Murcie est encore sous le coup d'une procédure, après que la Codha a remporté la « première étape » du TAPI (Tribunal de première instance). Avec l'ouverture de ces quatre chantiers et celui en cours des Plaines-du-Loup, c'est une période de travail intense, pour la Codha, et d'évolution qui s'annonce.

Pour le reste, la coopérative demeure active en termes de recherche d'opportunités de qualité, proches des centres urbains ou des transports publics.

Ainsi, la Codha se frotte au dur marché de l'immobilier, qui recèle de nombreux écueils, passionnants, mais aussi imprévisibles : outre les recours, les faisabilités urbanistiques et techniques, la question de la volonté politique de bâtir est de plus en plus déterminante, mais de moins en moins acquise. La Codha cherche à faire avancer ses projets, en misant sur la qualité et le dialogue, et en alliant dynamisme et prudence.

Route de Ferney : le chantier, c'est parti !

Cadeau de Noël 2021 : le recours déposé a été retiré par les voisin.e.s suite aux fructueuses discussions avec eux !

Pour l'équipe du bureau d'architectes LRS, la coopérative SoCoop, propriétaire historique de la parcelle et notre partenaire de maîtrise d'ouvrage, 2022 commence donc sur les chapeaux de roues avec l'ouverture du chantier et la reprise de la participation sur des thématiques telles que les matérialités, les aménagements intérieurs et extérieurs qui souhaitent faire la part belle à la végétation productive avec une attention particulière pour la préservation de la fraîcheur du bâtiment en été, ou encore la volonté des futur.e.s habitant.e.s d'intégrer l'art et la culture dans le processus ainsi que dans le futur immeuble.

C'est également le choix collectif d'un système domotique pour l'éclairage qui permet une économie non négligeable de gaines et de câbles électriques. Démarche durable ou petites économies ? Cet immeuble pilote nous offrira un comparatif empirique sur les décennies à venir. C'est aussi la recherche de porteur.euse.s de projets pour notre arcade. Repérée pour éventuellement accueillir une partie de la future maison de quartier ? « Nous attendons des locaux depuis plus de trente ans ! » a-t-on entendu en rencontrant les riverain.e.s, mais chut ! Affaire à suivre...
Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2025.

Sentier des Saules : une belle victoire après trois ans de procédures

Dans l'attente de la détermination du Tribunal fédéral vis-à-vis des recours existants, la Codha et la Ciguë (partenaire pour la réalisation de logements d'étudiant.e.s) ont demandé aux architectes chargés du projet, le bureau Jaccaud + Associés, de reprendre les études en prévision d'une résolution proche et favorable : attente récompensée par une victoire au Tribunal fédéral, en février 2023 ! Une construction plus durable a été privilégiée permettant de passer du tout béton au (presque) tout bois. De plus, suite à la conjonc-

ture mondiale défavorable ayant un impact direct sur les coûts de construction, le projet s'est vu optimisé afin d'en réduire les surcoûts.

Un appel à candidatures a été lancé pour attribuer les six futures arcades, localisées au rez-de-chaussée de la nouvelle construction et dans le bâtiment existant à rénover. Les candidatures ont été présentées aux futur.e.s habitant.e.s. Cette consultation a permis de mettre en avant un certain nombre d'activités souhaitées et de progresser avec des preneur.euse.s, avec qui la Codha devrait pouvoir s'engager formellement durant le 1^{er} semestre 2023. Le chantier débutera mi-2023 pour une livraison début 2026.

Chêne-Bougeries Village : séducteur-né

Le dernier-né des projets de la Codha a la cote. Présenté officiellement aux membres fin mars 2022, il reçoit près de 350 candidatures pour 12 logements répartis entre un immeuble neuf et une maison de colocation à rénover...

Alors, lorsque l'opportunité s'est présentée d'acquérir trois autres maisons à rénover au sein de ce cœur historique de Chêne-Bougeries, l'hésitation n'a pas été longue !

Cela porte le potentiel total à 19 logements et quatre locaux d'activité, et c'est avec la collaboration du bureau Frey architectes et du bureau BCR, lauréat du concours organisé en 2017, que se dessine la réhabilitation de ce lieu historique.

Dans ce contexte, qui engage démolition et rénovation, il nous a semblé naturellement opportun de valoriser au maximum le réemploi. Un beau travail d'équipe s'amorce dès lors avec Matériuum, association pionnière en la matière pour le bassin genevois.

Une coordination étroite est également menée avec la Commune de Chêne-Bougeries qui souhaite requalifier l'aménagement du cœur d'îlot et de ses abords par l'organisation d'un concours au printemps 2023, auquel la Codha compte participer en incluant riverain.e.s et futur.e.s habitant.e.s.



Versoix : la créativité dans la forêt

L'énergique équipe de mandataires, composée notamment des bureaux Face à Face, Liengme Mechkat architectes, LRS, atba et Vimade Architectes paysagistes, a développé les phases d'étude d'avant-projet, de projet de l'ouvrage et de procédure d'autorisation de construire en étroite collaboration avec les différents services de l'État (en tant que projet pilote de la nouvelle charte des « quartiers en transition »), la Commune de Versoix, les voisin.e.s et les futur.e.s habitant.e.s.

Ce magnifique site de 11'000 m², abritant une végétation luxuriante (et préservée !) et deux maisons de maître qui se-

ront rénovées, verra naître 70 logements et environ 1'000 m² d'activités. Les nouvelles constructions en bois prendront place directement sur une nappe phréatique dont elles tirent l'essentiel de leurs besoins énergétiques.

Un soin tout particulier sera apporté au choix des activités (rez et maisons de maître), afin de créer du lien avec la population versoisienne et de garantir une dynamique du quartier de Pont-Céard en accord avec les valeurs attendues de ses usager.ère.s et de la coopérative.

La participation est au cœur de ce projet. L'implication active des habitant.e.s actuel.le.s du quartier, ainsi que des différents services communaux et cantonaux, favorise l'appropriation collective des espaces qui se profilent, mais a également un impact très positif sur les liens qui se tissent et sur la future vie de quartier.

Couronnée par la canopée de son cèdre, la jolie parcelle de Versoix a accueilli une fois de plus les participant.e.s de cette belle aventure, le jeudi 1^{er} septembre 2022, à l'occasion d'un apéritif annonçant officiellement la clôture de la phase d'avant-projet et la suite des études.

Une note créative pour colorer le tout, composée de dessins exécutés par les futur.e.s habitant.e.s lors de la consolidation de l'association VIA 105 !

Croissant : construction et réemploi

Fin du recours et place au chantier pour les « Orangeries » du bureau Liengme Mechkat architectes, développé en collaboration avec Construction Perret SA. Notre beau projet comprend la construction de 17 logements locatifs (HM, ZDloc) et de 12 logements à la vente sous le régime de la propriété sans but lucratif, dans la commune de Vernier. Notre élan de reprise a pourtant été ralenti face à l'envolée des prix des matériaux de construction et des taux hypothécaires. L'heure est à la recherche d'économies nécessaires au maintien des loyers, que nous souhaitons abordables. Les travaux préparatoires et de démolition des deux villas sont aujourd'hui achevés. Une belle collaboration s'est opérée entre Matériuum, association pionnière en réemploi de matériaux de construction, et l'entreprise de démolition pour assurer la dépose soignée des ferblanteries, parquets et menuiseries extérieures répertoriés comme propices au

réemploi dans le cadre du futur projet. Une première pour la Codha, menée avec grand succès grâce à l'impulsion du travail participatif. Dans l'intervalle, les futur.e.s habitant.e.s se sont constitué.e.s en association, étape clé de la gouvernance future de l'immeuble. Une nouvelle étape participative peut désormais commencer dès l'ouverture de notre chantier.

Presinge : une ruche de trois coopératives à la campagne

Les coopératives Équilibre, Quercus et Codha se sont associées pour porter ce projet d'extension villageoise, d'environ 150 logements implantés le long de deux nouvelles rues. Le bureau d'architectes apaar, associé au bureau atba, a développé l'avant-projet en étroite collaboration avec la Commune de Presinge et l'active participation des futur.e.s habitant.e.s (FH) des trois coopératives facilitée par la non moins active association de Damien Varesano (ex-Urbamonde) et Guy Dériaz (Acade). Après un processus participatif mené pour accompagner l'élaboration du plan localisé de quartier (PLQ), puis l'allotissement des immeubles aux trois coopératives, la focale se tourne maintenant vers le développement d'un quartier en relation étroite avec son environnement social et naturel, ainsi que les typologies, les matérialités, les espaces communs et les futures activités. La qualité des espaces extérieurs (rues, places, verger, etc.), les matériaux de construction durable et les ressources énergétiques renouvelables sont au centre du projet. La demande d'autorisation sera déposée mi-2023 dans l'objectif de permettre aux FH d'emménager début 2027.

Caserne des Vernets : une collaboration intense pour un grand projet

Les maîtres d'ouvrage institutionnels (caisses de pension et assurances) et d'utilité publique (MOUP), sous le pilotage de l'entreprise totale Losinger Marazzi, se sont vu octroyer les droits de superficie fin juin et ont pu se réjouir, tout comme les nombreux services cantonaux et communaux concernés, du démarrage des travaux en octobre de cette année 2022. Ce nouveau quartier, en pleine zone urbaine, de plus de 1'350 logements et 27'000m² d'activités verra ses pre-

mier.ère.s habitant.e.s s'installer lors du second semestre 2026 sur le site de l'ancienne caserne. La mixité sociale ainsi que les aspects constructifs et énergétiques durables figurent parmi les enjeux majeurs relevés, de même que la prise en compte d'équipements publics et d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire. Dans ce contexte, le vivre-ensemble est le mot d'ordre. Des séances plénières avec les futur.e.s habitant.e.s ont eu lieu entre 2017 et 2020. Suite aux derniers recours levés en 2022, elles ont pu reprendre en mai dans le cadre des attributions des futurs 190 logements, destinés aux coopérateurs/trices de la Codha, conçus par les bureaux GD Architectes et Bunq. Dès 2023, des groupes de travail se décideront sur la matérialité de la toiture terrasse, des cœurs d'îlots (à titre consultatif), des locaux communs et des appartements.

Murcie : victoire au TAPI !

Notre beau projet de Murcie à Confignon, avec le bureau Localarchitecture, a remporté une victoire assez nette au TAPI. Toutefois, le voisin recourant persiste à la cour de justice. Nous défendons nos droits vigoureusement et restons en attente. Le projet permettrait de créer, sur cette belle parcelle faisant face au Salève, un petit écoquartier composé de 14 maisons sous le régime PSBL (propriété sans but lucratif).

Belle-Terre : entre ville et campagne

Entre ville et nature, le futur quartier Belle-Terre dans la commune de Thônex a de quoi séduire celles et ceux qui aspirent à de la verdure. Patience et temps long sont pourtant nécessaires pour que les 2'400 logements constituant ce nouveau quartier, dont les travaux sont répartis en trois phases, voient le jour à l'horizon 2030. L'ambition du Canton et des maîtres d'ouvrage est de planifier un quartier exemplaire répondant aux enjeux de transition écologique et de solidarité tout en proposant un cadre de vie de qualité à toutes et tous. La programmation de l'étape 3 fait une large place aux logements coopératifs et d'utilité publique, portés par le consortium de coopératives CASE (Codha, Ailes, SCHS, Équilibre), la Ville de Thônex, la Fondation Emma Kammacher, et la Caisse de prévoyance de l'État de Genève. MR conseils, assistant à maîtrise d'ouvrage, accompagne les





sept opérateurs de l'étape 3 dans l'élaboration du cahier des charges du dossier d'avant-projet de PLQ des deux dernières pièces urbaines. Les partenaires s'accordent désormais sur un cadre commun avec des objectifs partagés, pour adapter au plus près des enjeux les projets lauréats du concours d'architecture respectivement remportés en 2018 par CCHE pour la pièce A4, et Group8 pour la pièce A5.

La démarche participative reste encore à co-construire. Elle se veut inventive et conviviale à l'image des enjeux relatifs au vivre-ensemble. Nous nous réjouissons d'y associer le groupe de futur.e.s habitant.e.s.

Grosselin : une ambition coopérative

Grosselin, c'est l'ambition de développer un vaste quartier de 25 hectares actuellement dévolu aux activités industrielles à proximité du centre-ville de la commune de Carouge. Une démarche participative a été mise en place dès 2017 à travers un forum et des ateliers pour mieux appréhender les attentes des habitant.e.s d'aujourd'hui et anticiper les besoins de celles et ceux de demain. Il s'agit là d'une réelle opportunité pour inventer un lieu de vie et de travail capable de s'adapter et d'évoluer au gré des besoins de toutes et tous. Sous l'impulsion de l'État et de la Commune, les coopératives Codha, Équilibre, l'Habrik, et Totem se sont mobilisées pour dynamiser le travail participatif animé par le forum Grosselin. Les questions foncières sont cependant toujours à l'étude, ce qui rend difficile l'implication des coopératives dans la durée. Nous espérons que la Codha ainsi que les trois autres coopératives seront prochainement désignées comme partenaires de ce projet.

CANTON DE VAUD

Plaines-du-Loup : après le béton, le bois est enfin là !

Après avoir réalisé le terrassement, sous-sol et rez-de-chaussée en béton, les premiers éléments en bois de murs et de dalles mixtes sont enfin arrivés sur le chantier. Ceux-ci ont permis de monter la structure jusqu'au 5^e étage et de faire ainsi découvrir à tous.tes la magnifique terrasse de la future salle commune qui règne sur ce belvédère. Le bouquet de chantier s'est tenu en présence des entreprises, des mandataires et des futur.e.s habitant.e.s au mois de décembre 2022 dans une ambiance musicale et joyeuse, moment apprécié par toutes et tous. Il a permis de remercier les acteur.trice.s de ce beau projet sur les hauts de Lausanne.

Le chantier continue donc maintenant avec les travaux de second œuvre en vue de l'arrivée des premier.ère.s habitant.e.s attendue au début de 2024.

Campagne-Rossier : participation en action

La Codha a conclu une promesse de vente pour deux parcelles, face au Léman et aux Alpes. Aussitôt, un groupe de futur.e.s habitant.e.s a été constitué et une démarche participative a été organisée avec la collaboration du bureau Idée 21. Accompagnés des architectes de Localarchitecture et des urbanistes de GEA, les riverain.e.s, les futur.e.s habitant.e.s et les élu.e.s ont pu débattre et enrichir le projet. La démarche a été intense et productive. Actuellement, environ 60 logements sont prévus. L'ensemble est en cours d'ajustement, en vue de proposer un plan d'affectation à la Commune. La route est encore longue... mais c'est un très beau projet qui se co-construit en privilégiant des valeurs fortes de transition durable et, surtout, en harmonie avec la qualité du site.



ZOOM SUR L'ÉCOQUARTIER DU STAND



« L'Éco du Boiron, ainsi se nomme l'association d'habitant.e.s de l'Écoquartier du Stand construit au fil de l'eau le long du Boiron. »

Trois immeubles totalisant 131 logements, une crèche, un local de quartier, 11 locaux communs (quatre chambres d'ami.e.s, un local ados, deux salles communes, un local bricolage nommé « le Bois Rond », un local de musique nommé « la Boîte à Musique », des locaux-ateliers vélos animés avec le soutien de Pro Velo et trois magnifiques buanderies), complétés par deux terrasses communes équipées de kitchenettes; un ensemble construit dans un cadre idyllique structuré par le cordon du Boiron et imprégné de couleurs !

Une belle collaboration

Les habitant.e.s de l'écoquartier, le bureau Farra Zoumboulakis & associés, l'entreprise Construction Perret SA, la coloriste Malene Bach, les responsables de la crèche pop e poppa et les représentant.e.s de la Ville de Nyon et du local de quartier ont su coopérer pour réaliser un lieu de vie de qualité et aux loyers abordables.

Sans oublier l'équipe de coordinateur.trice.s d'immeubles qui accompagne l'association d'habitant.e.s dans son quotidien : Lucille Kern, aux manettes de la communication associative et Joaquim Pinto, aux commandes des aspects techniques de l'immeuble. Un joli duo bien complémentaire !

La vie au cœur du projet

L'association d'habitant.e.s poursuit sa mission après son emménagement, avec le développement d'un réseau internet partagé, les initiatives de partage d'objets Pumpipumpe et le groupe Les petits services, les urban trainings entre voisin.e.s et la cantine intergénérationnelle, les réflexions autour du potager et des buanderies avec les lavandières. Un marché de légumes hebdomadaire a également vu le jour sur la place des Tines avec la collaboration de l'épicerie Le Local.

Par ailleurs, un véritable potentiel d'animation réside dans le Local de quartier communal qui se construit pas à pas avec l'énergie de ses usager.ère.s et de sa responsable Simona Cadlolo, qui propose des activités hebdomadaires telles que des repas seniors, les animations du mercredi et jeudi, puis des ateliers de mouvement. Un projet haut en couleur et très dynamique se dessine !

Premier écoquartier nyonnais primé

L'enjeu de la durabilité est au cœur de la démarche de la Codha : avec un système de chauffage à copeaux, une haute isolation des bâtiments, une récupération de chaleur de la ventilation double flux, une production d'énergie par l'installation de panneaux photovoltaïques et l'autoconsommation de l'énergie produite atteignant les objectifs de la société à 2'000 watts, le développement de mobilité partagée et la mutualisation des ressources parmi les habitant.e.s, ce projet de longue haleine est finalement salué au 3^e rang du Prix de l'immobilier romand 2022 « Durabilité et Écologie ».

Proposant 30 % de logements modérés (LML), 30 % à loyers subventionnés (LLM), 40 % à loyers abordables (LLA), allant du deux au cinq-pièces ainsi que des appartements du type « cluster », la Codha et la Ville de Nyon entendent ainsi favoriser la mixité sociale et répondre à l'évolution des ménages dans le temps. À raison, puisque le projet est finalement couronné par le Prix de l'immobilier romand 2022 « Immeubles à prépondérance de logements d'utilité publique (LUP) ».

La Codha a une fois de plus pu accueillir des familles de l'Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) dans son enceinte. Quatre familles de réfugié.e.s habitent aujourd'hui dans deux clusters spacieux et accueillants.

En conclusion, la Codha remercie chaleureusement le bureau Farra Zoumboulakis & associés et souligne la qualité de cette réalisation, issue d'un concours SIA 142, auquel 83 candidat.e.s avaient répondu.



plus d'images



APRES,

LE RÉSEAU GENEVOIS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE, LANCE :

LOCALI

UNE NOUVELLE MANIÈRE DE CONSOMMER !

L'objectif de Locali est de proposer des abonnements à des biens et des services de proximité dans chaque quartier, qui vous aident dans votre quotidien et qui vous permettent de diminuer visiblement votre empreinte écologique !

Grâce aux expériences de terrain, aux prototypages et aux expertises spécifiques de nos membres, d'un côté, et au soutien du Département de l'économie et de l'emploi du Canton de Genève, de l'autre, nous avons pu conceptualiser «Locali» (initialement présenté sous le nom des «Abo Climat» lors de l'Assemblée générale statutaire de mai 2022), puis lancer l'étude du même nom à l'automne 2022.

Ce processus trouve ses origines dans les constats suivants :

- il existe des volontés publiques clairement affichées pour atteindre les objectifs de la transition (Plan climat, Plan cantonal de l'énergie, etc.)
- des filières économiques de transition peinent à se développer (plafond de verre économique, problème d'échelle, coûts d'entrée)
- on observe un émiettement des expérimentations individuelles et entrepreneuriales qui peuvent laisser craindre un essoufflement (voire des faillites) d'initiatives émergentes (petits commerces, artisanat de bouche notamment)
- il manque les moyens fédérateurs susceptibles d'aider les acteur.trice.s dans leurs problématiques communes (structuration, communication, marketing, légitimité, modèles d'affaires, etc.).

Locali, à terme, proposera à l'ensemble de la population genevoise, et dans chaque quartier, une offre coordonnée et personnalisable d'abonnements qui pourront offrir un accès à :

- une alimentation locale et de saison dans une épicerie
- un vaste choix d'objets mutualisés dans une bibliothèque d'objets
- des vêtements troqués dans une vétithèque
- des véhicules partagés (vélos, voitures, transports en commun...) via une centrale de mobilité.

Ou comment consommer à la fois mieux et moins et rendre la transition populaire, avec Locali !

Pour l'ESS
Antonin Calderon

La Codha a été membre fondateur d'APRES en 2004 et collabore notamment au sein du Comité d'APRES à l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers.



AUTRES ACTIVITÉS ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF



Participation à des événements au cours de l'année 2022

Les différentes – et désormais nombreuses – réalisations de la Codha nous valent de fréquentes sollicitations dans le domaine de la promotion des coopératives participatives et des écoquartiers. Cette reconnaissance est constatée aussi bien en Suisse qu'en France, où le mouvement de l'habitat coopératif cherche à se développer.

Parallèlement, la Codha participe souvent à des événements publics autour du thème de l'habitat et de la mobilité, notamment pour 2022 :

- ✿ 12-13 mai : présentation de la Codha lors du colloque annuel de SENS, faîtière suisse de l'Économie sociale et solidaire
- ✿ 17 juin : participation aux 100 ans de l'Armoup (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique)
- ✿ 22-23 septembre : symposium sur les coopératives à Zurich
- ✿ 27 septembre : participation à la soirée de remise des prix du Prix de l'immobilier romand
- ✿ 17 novembre : Journée suisse du logement à Berne
- ✿ 29 novembre : soirée « Définissons ensemble la ville de demain », du forum Grosselin.

Participation de la Codha à des organismes faîtiers

- 💧 APRES Genève, réseau de l'économie sociale et solidaire
- 💧 Monnaie Léman, association, Genève
- 💧 GCHG, Groupement des coopératives d'habitation genevoises
- 💧 Écoquartiers-Genève et ÉcoAttitude, Genève

- 💧 Écoquartier Lausanne
- 💧 PECHE, Plateforme d'échange des coopératives d'habitant.e.s pour les écoquartiers, association créée en soutien aux coopératives dans le cadre du projet Métamorphose
- 💧 Armoup : Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (*liée à CHS, voir ci-dessous*). Publie la revue *Habitation*
- 💧 Coopératives d'habitation Suisse CHS (ex-Association suisse pour l'habitat), qui effectue des prêts pour une partie des projets de la coopérative, et représente les intérêts coopératifs au niveau fédéral
- 💧 CCL, Centrale d'émission suisse pour la construction de logements
- 💧 Cercle ouvrier (dans le cadre des locaux lausannois dans la Maison du peuple).

La Codha est également :

- ✿ actionnaire de la BAS avec dix actions à 1'450 francs
- ✿ coopératrice de deux épiceries participatives à Genève : la Fève aux Vergers, et Le Nid à l'Écoquartier de la Jonction
- ✿ impliquée dans le projet Interreg de l'ESS, pour l'innovation dans le cadre de l'économie sociale et solidaire transfrontalière
- ✿ associée au projet Interreg DEVCOOP pour le développement des coopératives d'habitation des deux côtés de la frontière genevoise.





COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA

Le comité de la Codha

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

COMITÉ

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

ÉQUIPE DE DIRECTION

Mauro Bellucci, Guillaume Käser, Anne Labarthe, Eric Rossiaud

Bureau de la Codha

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Anne Labarthe, Natali Caceda, Oona Connolly, Saleme Gebre, Xiomara Herrera, Isabelle Joset, Olivier Lauck, Rosa Leon

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser, Eric Rossiaud, Maria Gil, Rosi Gil Lopez, Stéphanie Guibentif, David Milione, Joël RoCHAT, Cyril Royez, Marjorie Septier, Isabel Stella, Rosanna Ulmi, Céline Zoetewij

GESTION D'IMMEUBLES, COORDINATION ASSOCIATIVE

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

Les coordinateur.trice.s associatif.ive.s dans les immeubles : Laslo Biro-Levescot (Vergers), Florence Chappuis (Écoquartier Jonction), Bastian Ehrbar et Sophie Zbaeren (Pra-Roman), Stéphane Ohanessian (Rigaud et Sureaux), Lucille Kern et Joaquim Pinto (Écoquartier Stand, Nyon)

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

Résumé au 31.12.2022

Coopérateur.trice.s

Nombre de membres individuels	6'090
En nombre de ménages	4'420

Logements

Nombre de logements	761
Nombre d'immeubles	20
Nombre de logements en projet	681
Nombre d'immeubles en projet	11

Total du bilan	CHF 368'195'383
Total de l'état locatif	CHF 15'597'000

Membres du comité	15
dont membres de l'équipe de direction	4

Ressources humaines, coopérateur.trice.s internes correspondant, en poste de travail à plein-temps	26 20,45
---	-------------



Immeubles de la Codha

	Nombre de logements	Logements subventionnés	Logements loyers libres
23-Août 1-3-5-7 – GE	115	60	55
Amat 24 – GE	52	52	
Bochardon 11-13 – VD	14		14
Chêne-Bougeries Village – GE	2		2
Chouet 6 – GE	13	13	
Coulouvrenière – GE	6		6
Genève 25 – GE	8	8	
Jean-Jaquet 2 – GE	17	17	
Maraîchers 40 – GE	18	18	
Millénaire 13-19 – GE	10	10	
Ouches 14-16 – GE	27	27	
Plantamour 41 – GE	12	12	
Pra-Roman – VD	87		87
Rigaud 55 – 55D – GE	49	26	23
Rte de Suisse – GE	2		2
Sonnex 36 – GE	36	36	
Sureaux – GE	16	16	
Vergers – GE	136	112	24
Villa Mary 340 – Viry, France	10		10
Rue du Stand – Nyon – VD	131	92	39
Total	761	499	262



LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS



En 2022, l'investissement dans les projets se poursuit. L'actif immobilisé a augmenté de 28 millions CHF, atteignant 355 millions CHF à travers les projets de construction de Plaines-du-Loup et de la route de Ferney. Ces investissements ont été rendus possibles par les crédits de construction des projets Plaines-du-Loup, par la Banque Migros, et route de Ferney, par la Banque Alternative BAS.

Pour le préfinancement des projets, la Codha s'appuie toujours sur le Dépôt participatif et coopératif des coopérateurs.trice.s, qui totalise 4.9 millions CHF, dont 2.45 millions en parts sociales, apportés par 165 membres, en augmentation depuis l'année précédente.

La Codha se réjouit d'avoir investi plus de 28 millions CHF dans l'économie locale en développant ses projets !

Parallèlement au développement des projets, le capital social augmente de près de 4 millions CHF pour atteindre 25.9 millions CHF, soit une augmentation de 17 % en un an ; les fonds propres totaux de la coopérative (provisions grands travaux comprises) atteignent quant à eux 8.3 % du bilan.

Pour gérer ses activités, la Codha a pu compter sur un temps de travail représentant 20.45 postes en ETP, soit une augmentation de 1.3 ETP par rapport à l'année précédente (la Codha compte 26 collaborateur.trice.s en tout, pour un taux d'activité moyen de 78.6 %).

L'état locatif est de 15.6 millions CHF, soit une augmentation de 2.7 millions en 2022 avec la mise en location des logements de Nyon – Écoquartier Stand (131 logements), ainsi que Suraux (Ensemble) et Chouet depuis courant 2021.

La Codha alimente régulièrement une provision pour travaux, à raison de 0.4 % de la valeur d'assurance de chaque immeuble. Cette année, c'est un montant total de 936'000.- CHF qui peut être mis en réserve pour l'entretien futur des logements.

La Codha a également alimenté une provision « Stabilité des loyers » pour les immeubles contrôlés par l'OCLPF (Office cantonal du logement de Genève), d'un montant de 390'000.- CHF.

D'autre part, comme certains projets subissent les répercussions de la situation financière actuelle (hausse du coût des matériaux et hausse des taux, reports de début de chantier), la provision pour risques sur projets est alimentée pour 445'997.- CHF.

Le comité a constitué une provision solidaire inter-immeubles, d'un montant de 114'000.- CHF, afin de pouvoir rééquilibrer les charges financières des projets ou des immeubles qui seraient fortement impactées par une conjoncture haussière ou par des rénovations extraordinaires, jugées par le comité difficilement absorbables par l'état locatif des projets ou immeubles concernés.

En tenant compte de ces différentes provisions, l'année 2022 produit un résultat positif de 105'202.- CHF.

En 2022, le chiffre d'affaires s'élève à 17.5 millions CHF, en augmentation de 19 % par rapport à 2021.



RAPPORT DE LA FIDUCIAIRE

Rapport de l'organe de révision
à l'Assemblée générale de la

**CODHA Coopérative de l'habitat associatif
Genève**

Genève, le 26 mai 2023
52/vac/1

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar SA
Rue de la Corrairie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbg.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la CODHA Coopérative de l'habitat associatif, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et le tableau de variation du capital pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

Responsabilités du comité relatives aux comptes annuels

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

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar SA

André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Jessica SAUTIER
Experte-réviseur agréée





BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

Actif

Actif circulant

	2022 CHF	2021 CHF
Liquidités	8'270'167	9'407'583
Comptes courants construction projets	1'903'564	2'821'498
Comptes courants constructions partenaires	10'987	10'987
Loyers à recevoir	83'231	72'453
Parts sociales & dépôts à recevoir	749'472	370'921
Débiteurs divers	63'905	78'985
Actifs transitoires	1'464'991	624'712

12'546'317 **13'387'139**

Actif immobilisé

Immeubles en exploitation	311'778'560	252'059'243
./. Fonds d'amortissement	-15'202'862	-12'102'619
Projets constructions	59'045'722	86'388'452
./. Provision pour risque sur projet	-1'083'997	-638'000
Installations photovoltaïques	104'690	124'130
Installations, mobilier et matériel informatique	10'880	13'774
Installations & agencement bureau Codha	446'450	489'795
Codhality	108'965	76'070
Plateforme numérique participative	0	14'302
Frais sur prêts CCL	68'217	76'337
Avance sur droit superficie	259'970	1'753'195
Parts sociales et actions & prêts	67'228	65'983
Dépôt de garantie loyer	45'242	7'132

355'649'066 **328'327'794**

TOTAL DE L'ACTIF

368'195'383 **341'714'933**

Passif

Fonds étrangers à court terme

Créanciers projets & divers	7'198'854	4'123'238
Créanciers chantiers	3'636'486	649'901
Loyers reçus d'avance	898'091	770'888
Passifs transitoires	1'323'217	1'287'860

13'056'649 **6'831'887**

Fonds étrangers à long terme

Crédits de construction	1'301'599	6'494'995
Prêts projets	38'829'942	78'400'000
Prêts hypothécaires	279'158'229	219'332'517
Dépôts habitant.e.s & non-habitant.e.s	223'813	165'967
Dépôts participatifs	2'480'284	2'430'995
Provisions pour grands travaux hors immeubles OCLPF	1'209'924	876'036
Provisions pour grands travaux immeubles OCLPF	2'141'457	1'890'148
Provision / réserve solidaire inter-immeubles	114'000	
Provisions pour hausse des taux	1'870'392	1'825'946
Provisions stabilité des loyers OCLPF	780'000	390'000
Provision pour litiges	35'460	35'460

328'145'099 **311'842'064**

Fonds propres

Capital social	25'906'820	22'059'370
Réserve légale	60'000	50'000
Excédents reportés	921'612	829'791
Excédents des produits de l'exercice	105'202	101'821

26'993'634 **23'040'982**

TOTAL DU PASSIF

368'195'383 **341'714'933**

COMPTE D'EXPLOITATION

AU 31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

Produits

	2022 CHF	2021 CHF
Loyers	15'597'102	12'941'011
Recettes maîtrise d'ouvrage	878'604	881'991
Produits photovoltaïques	71'457	42'535
Produits Codhality	88'274	53'474
Cotisations	671'268	606'348
Produits divers	176'696	110'936
Produits sur années antérieures	90'926	121'232
	17'574'328	14'757'527

Charges

	2022 CHF	2021 CHF
Intérêts hypothécaires	3'020'760	2'658'994
Rentes de superficie	1'643'216	1'353'511
Assurances immeubles	240'562	219'928
Frais d'entretien immeubles	2'982'683	1'804'703
Participation Fondation qualité de vie dans les quartiers	375'914	405'174
Gestion et entretien par les associations	327'812	298'127
Impôts immobiliers	128'011	25'221
Amortissements immeubles	3'108'363	2'573'552
Provision grands travaux hors immeubles OCLPF	350'504	438'905
Provision grands travaux immeubles OCLPF	585'590	671'994
Provisions hausse de taux OCLPF	44'446	44'446
Provision stabilité des loyers OCLPF	390'000	390'000
Provision solidaire inter-immeubles	114'000	
Provision pour risque sur projet	445'997	40'000
Provision sur débiteurs	1'140	
Charges photovoltaïques	20'494	20'490
Charges Codhality	81'456	67'583
Rémunérations	2'609'702	2'506'793
Frais généraux	721'463	812'334
Frais financiers	18'832	10'218
Intérêts créditeurs et gains de change	-3	-3
Impôts de l'exercice	258'184	313'736
	17'469'126	14'655'706
Résultat de l'exercice	105'202	101'821

Impressum

Codha 2022

Rédaction : Comité de la Codha

Graphisme : Claudine Kasper | Atelier tiramisù

Photos : François de Limoges, Johannes

Marburg, Jean-Yves Colin...

Et les collaborateur.trice.s de la Codha

Impression : imprimerie Coprint

Papier : offset FSC

Tirage : 350 exemplaires

Légendes photos

P. 2 Codha Pra-Roman (VD)

P. 10 Codha Rigaud (GE)

P. 13 Codha Voirets-Mill'o (GE)

P. 14 Codha Écoquartier Jonction (GE)

P. 18-19 Codha Pommier (GE)

P. 23 Codha Maraîchers (GE)

P. 26 Codha Rigaud (GE)

P. 28-30-31 Codha Écoquartier du Stand (VD)

P. 34 Codha Ouches (GE)

P. 36-37 Codha Pra-Roman (VD)

P. 40 Codha les Vergers (GE)

P. 44-45 Codha Voirets-Mill'o (GE)

P. 51 Codha Rigaud (GE)





CODHA

Coopérative de l'habitat associatif
7 chemin du 23-Août | 1205 Genève
www.codha.ch