

CODHA

RAPPORT

D'ACTIVITÉ

2025





SOMMAIRE

Faire commun... ou pas ! | 4

La Codha en quelques graphiques | 6

La Codha en 2025 | développement interne | 10

Commission Projets | la vie coopérative en version créative | 14

La solidarité coopérative au-delà des frontières | 16

Habitant.e.s et biodiversité | des projets qui fleurissent | 18

Des bâtiments performants et suivis dans le temps | 20

Projets et développement en 2025 | 22

Zoom sur Route de Ferney (GE) | Le Crocodile et la Tortue font quartier | 30

Zoom sur le Croissant (GE) | un immeuble qui a du goût | 33

Codhality se fond dans Comob pour se déployer dans les quartiers ! | 37

Autres activités et promotion de l'habitat coopératif | 38

Composition du comité et du bureau de la Codha | 40

La Codha en quelques chiffres | 41

Les chiffres en quelques mots | 42

Rapport de la fiduciaire | 44

Bilan | 46

Compte d'exploitation | 48

FAIRE COMMUN... OU PAS !

Dans un immeuble coopératif de la Codha, il n'est pas rare de croiser une scène devenue presque banale : quelqu'un répare un vélo dans l'atelier de bricolage, pendant que d'autres préparent un repas dans la salle commune, tandis que des enfants jouent dans le jardin potager et que, sur le toit, quelques habitant.e.s profitent de la terrasse partagée. Ces espaces, que l'on pourrait appeler simplement « communs », racontent en réalité beaucoup de choses sur la manière dont la Codha conçoit l'habitat.

Car mutualiser des espaces n'est pas seulement une question d'organisation ou d'optimisation des mètres carrés. Bien sûr, disposer de lieux partagés permet parfois de concevoir des logements un peu plus compacts tout en offrant des surfaces généreuses à l'échelle de l'immeuble. Mais l'essentiel est ailleurs. Les espaces communs sont d'abord des lieux de rencontre, de circulation des idées, d'entraide et de vie collective. Ils créent des occasions simples de se croiser, de discuter, de partager un moment – bref, de faire société.

Dans un monde où les modes de vie tendent à s'individualiser, ces espaces prennent une valeur particulière. Ils rappellent que l'habitat peut aussi être un lieu de coopération. L'humanité s'est développée grâce à sa capacité à collaborer, à partager des ressources et à unir ses forces. À une échelle modeste, les communs de la Codha prolongent cette logique : partager ce qui gagne à l'être.

La salle commune, la buanderie, la chambre d'ami.e.s, les ateliers de menuiserie, de bricolage, ou encore les saunas (oui, il y en a dans plusieurs immeubles de la Codha !) ne sont pas seulement des équipements pratiques : ils sont des prétextes à la rencontre.

Aujourd'hui, la Codha ne construit plus seulement des immeubles : elle participe à la création de quartiers. Et faire quartier implique, plus que jamais, de penser les communs. Avec des rez-de-chaussée « actifs », c'est-à-dire vivants, ouverts, qui vont engendrer des modes de consommation différents et responsables. Des espaces partagés accessibles aux habitant.e.s comme au voisinage, des jardins ou des places collectives deviennent autant de passerelles entre les personnes et entre les usages.

Bâtir ce type de ponts n'est jamais automatique. Cela demande de l'attention, de l'imagination et une certaine culture du collectif. Mais lorsque ces espaces prennent vie, ils transforment les immeubles comme les quartiers en véritables lieux de vie.

Au fond, la question est simple : comment vivre ensemble aujourd'hui ? À la Codha, une partie de la réponse passe par cette idée à la fois ancienne et très actuelle : faire commun.

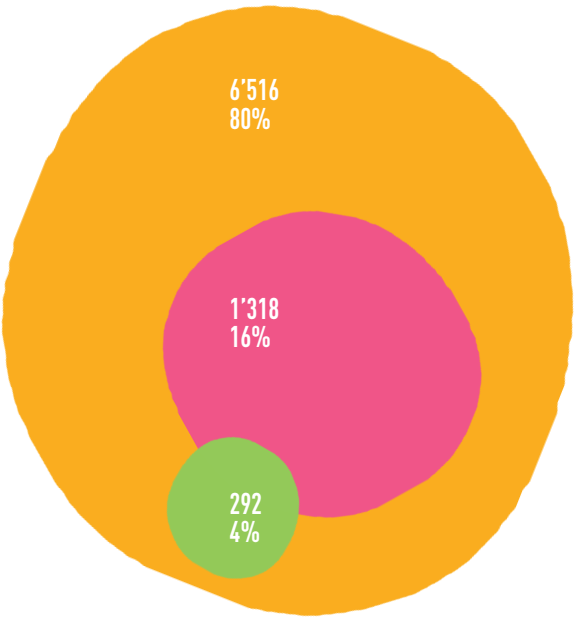
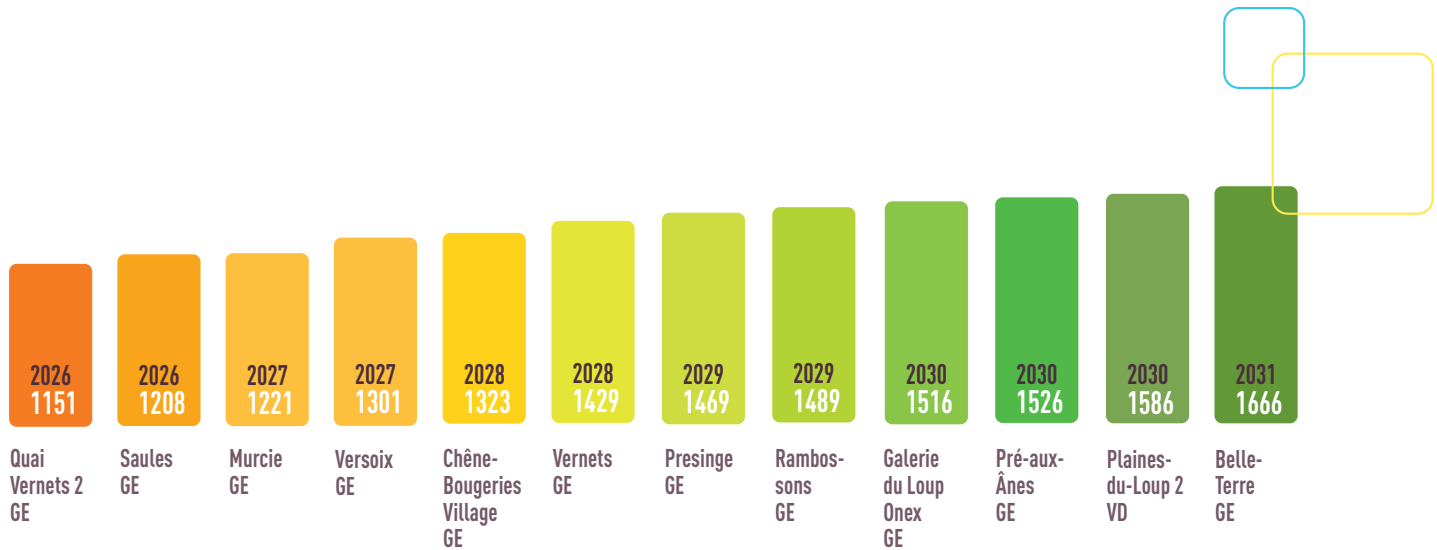
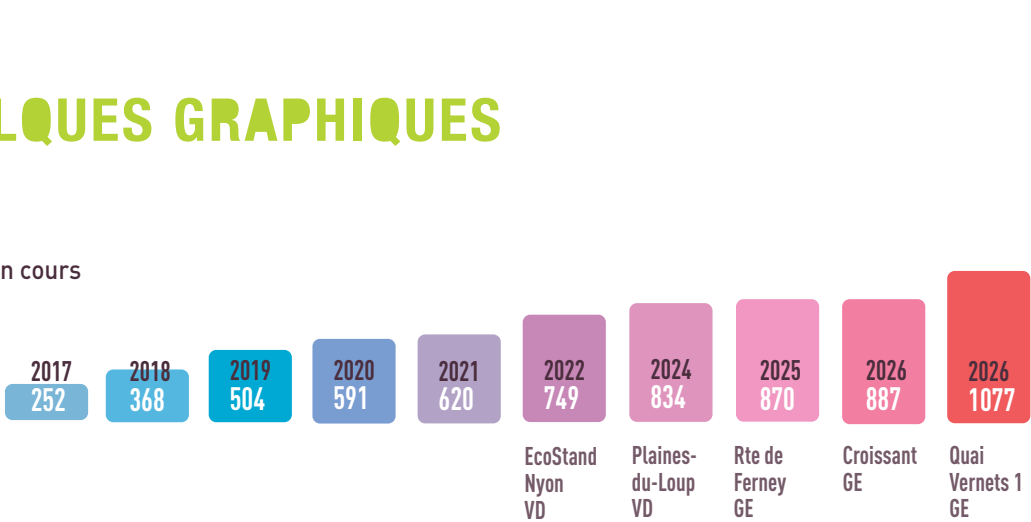
L'équipe de direction



LA CODHA

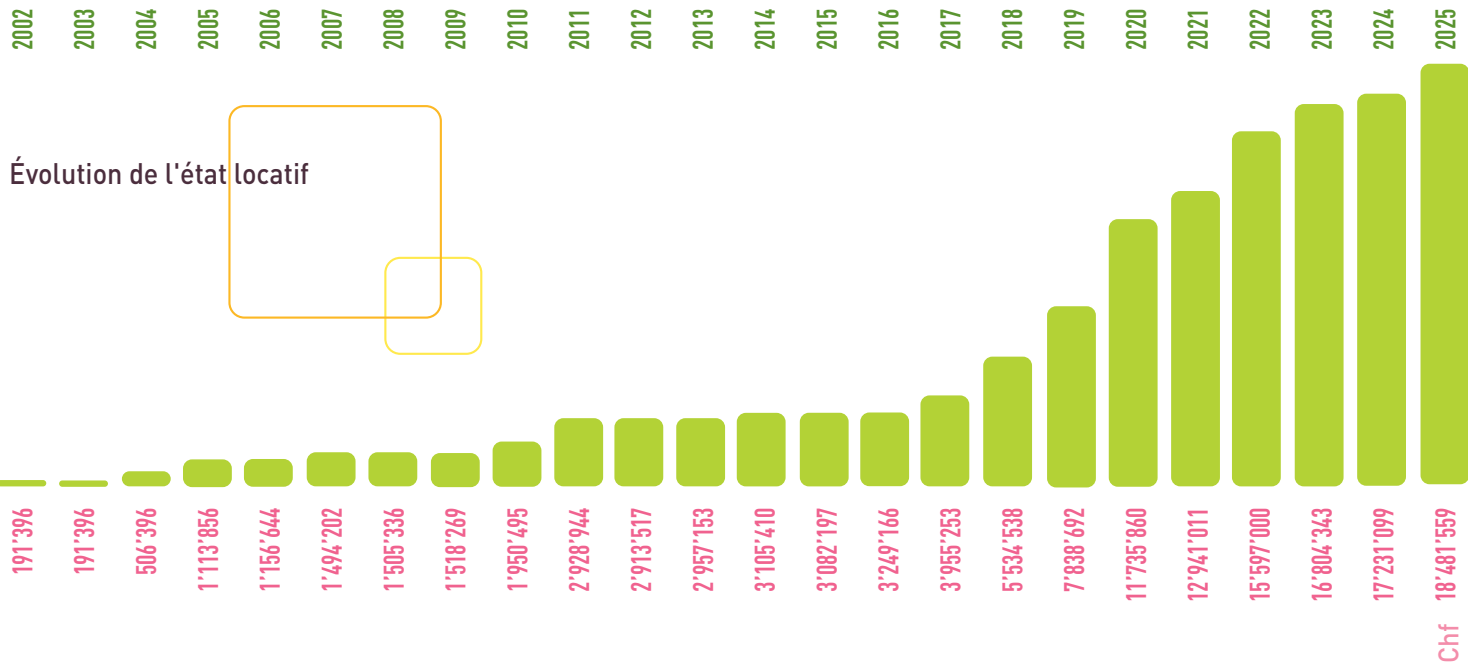
EN QUELQUES GRAPHIQUES

Nombre de logements avec projets en cours

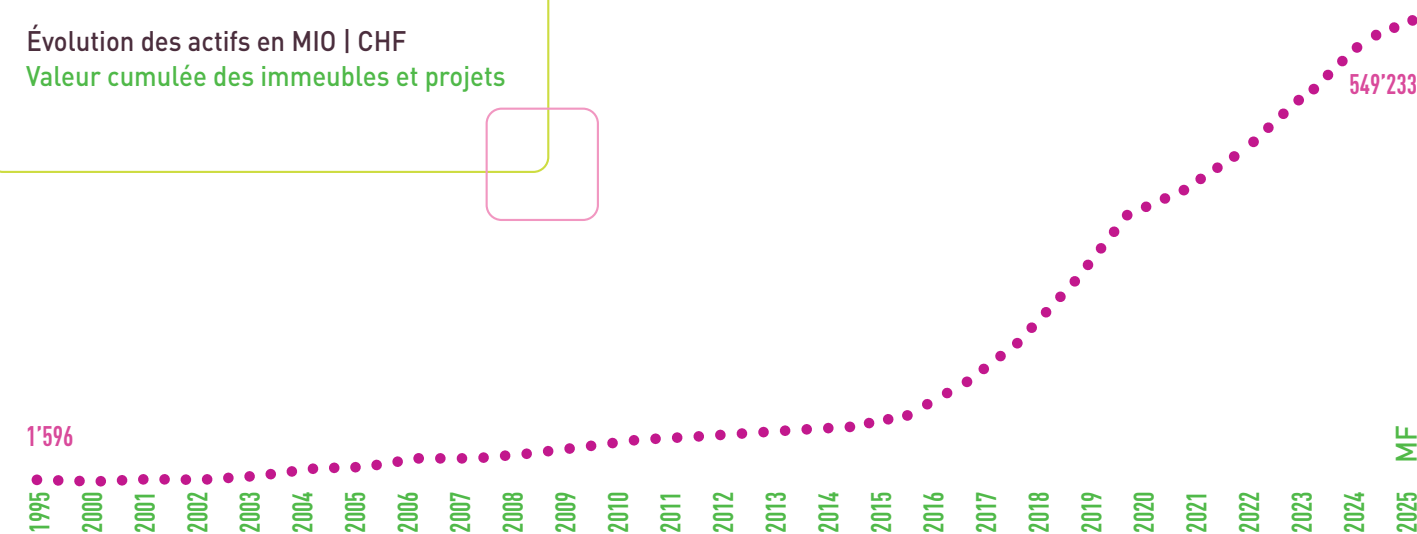


Répartition des coopérateur.trice.s de la Codha par lieu de résidence au 31.12.2025

Genève 6'516
Vaud 1'318
Autres 292
Total membres 8'126

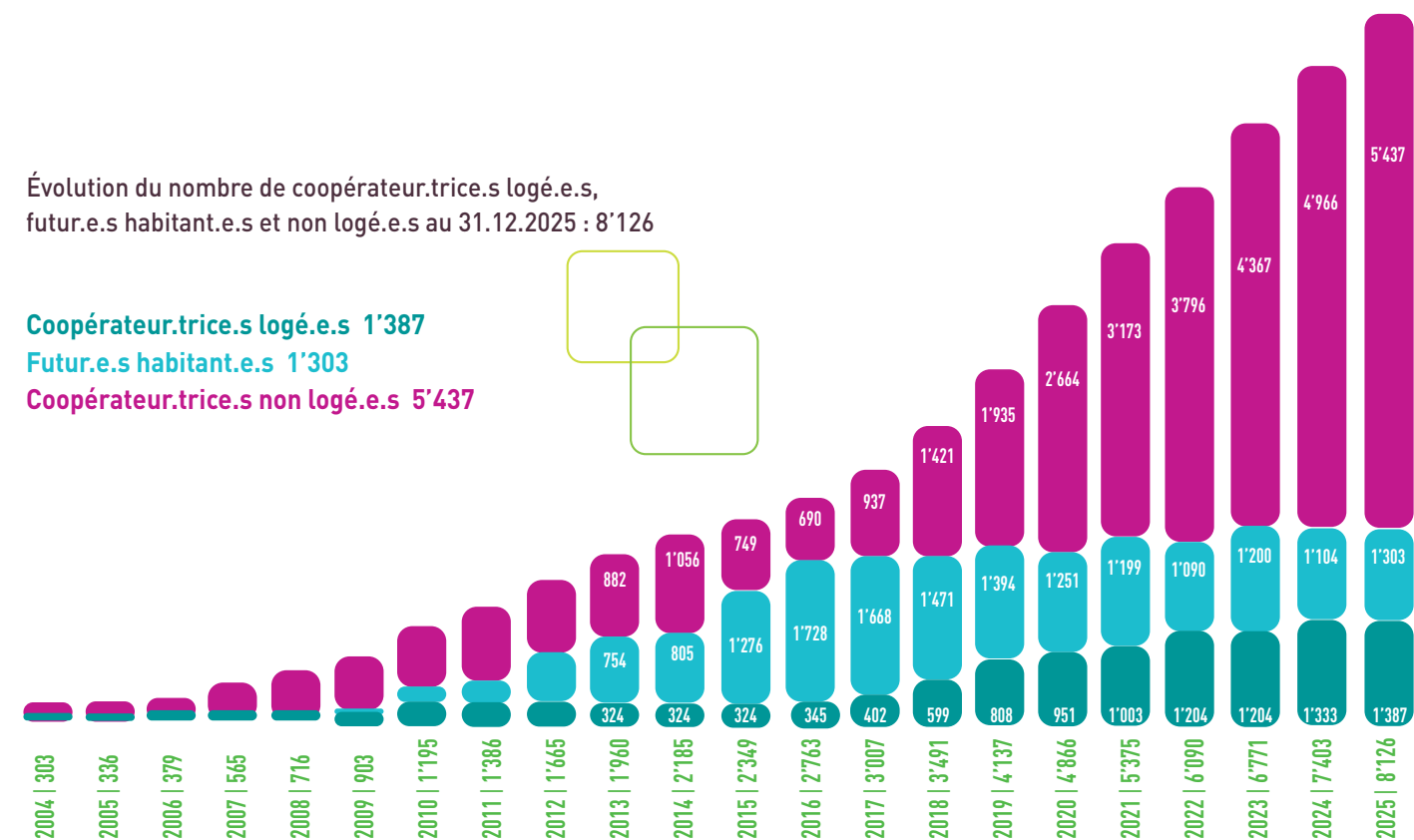


Évolution des actifs en MIO | CHF
Valeur cumulée des immeubles et projets



Évolution du nombre de coopérateur.trice.s logé.e.s,
futur.e.s habitant.e.s et non logé.e.s au 31.12.2025 : 8'126

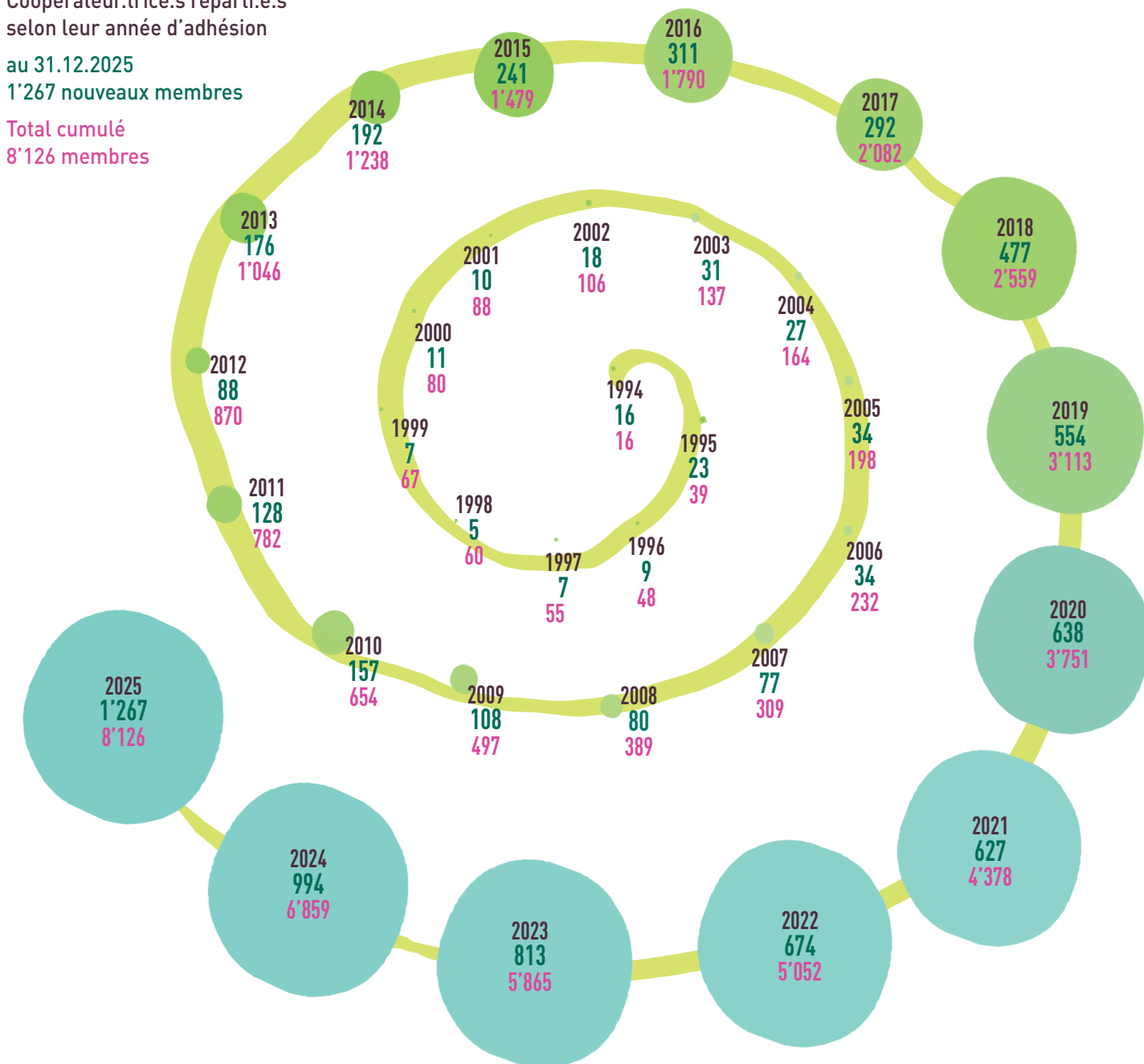
Coopérateur.trice.s logé.e.s 1'387
Futur.e.s habitant.e.s 1'303
Coopérateur.trice.s non logé.e.s 5'437



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

au 31.12.2025
1'267 nouveaux membres

Total cumulé
8'126 membres



LA CODHA EN 2025 :

DÉVELOPPEMENT INTERNE



Activité du comité :
préparer le terrain

Équipe :
la Codha accueille de nouvelles forces

Dépôt participatif :
votre épargne peut aussi construire des logements

Réseaux sociaux :
raconter la coopérative autrement

Codhality devient Comob :
la mobilité coopérative change d'échelle

Les commissions de la Codha en 2025

Commission Projets :
la vie coopérative en version créative

La solidarité coopérative au-delà des frontières

Habitant.e.s et biodiversité :
des projets qui fleurissent

Des bâtiments performants... et suivis dans le temps

Activité du comité : préparer le terrain

Le comité de la Codha, élu en décembre 2022 pour une durée de quatre ans, poursuit le travail engagé début 2023. Ses activités incluent la gestion des comptes et du budget, l'examen et la validation de nouveaux projets à développer – notamment Vernets 2, pour lequel les droits à bâtir ont été obtenus en 2024 – ainsi que la relance du Dépôt participatif et coopératif (voir ci-après). L'élaboration d'un plan de développement stratégique mobilise également le comité depuis 2023; ses grandes lignes ont été présentées lors d'une récente assemblée générale, donnant lieu à un échange riche avec les coopérateur.trice.s.

Le comité prépare également la relève pour les prochaines années, en raison du départ à la retraite de plusieurs collaborateur.trice.s prochainement. Il veille à ce que cette transition se déroule de manière anticipée et dans les meilleures conditions possibles.

Au printemps 2025, Sibylle Sauvin-Jean et Simon Gaberell ont annoncé leur départ du comité. Nous les remercions beaucoup pour leurs contributions !

Deux nouveaux membres ont été élus à l'assemblée générale de juin 2025 : Marina Janssens, habitante de l'immeuble des Ouches (GE) et Sid Hemett, habitant de l'immeuble du Pommier (GE) que nous avons été heureux et heureuses d'accueillir. À noter que début 2026, Sid Hemett nous annonçait son retrait du comité. De prochaines élections au comité seront organisées à l'AG d'automne 2026.

Équipe : la Codha accueille de nouvelles forces

En 2025, la Codha a accueilli une nouvelle collaboratrice, Sophie Coia, pour renforcer la maîtrise d'ouvrage et le suivi des travaux, notamment en rénovation.

Cette arrivée porte l'effectif interne du bureau de la Codha à 29 personnes, toutes à temps partiel – ce qui constitue la norme dans notre coopérative –, représentant un total de 22,7 équivalents plein temps.

En prévision de l'accroissement du parc immobilier (avec la mise en location de 260 logements aux Vernets, puis 80 logements aux Saules), l'équipe se renforce début 2026 à la gestion d'immeuble avec deux engagements : Johanna Chauca Castillo nous apporte ses compétences à la gestion technique, et Jessica Echevarrieta nous fera profiter de son expérience à la gestion locative.

La Codha a aussi recruté une nouvelle responsable RH et Administration, Meylin Aguilera, arrivée au début du mois de février 2026. Laquelle aura la tâche délicate de remplacer notre collègue Rosa Leon, dont le départ à la retraite est annoncé pour fin mai 2026, après vingt ans d'activité à la Codha !

Enfin, à la coordination d'immeuble pour la Caserne des Vernets, nous accueillons un tandem de choc : Yoann Bernard et Manon Petermann, qui vont prendre leurs quartiers aux Vernets en avril 2026.

Bienvenue à chacune et chacun !

Dépôt participatif : votre épargne peut aussi construire des logements

Créé en 2015, le Dépôt participatif et coopératif est devenu un outil important du développement de la Codha. Il permet aux coopérateur.trice.s – et désormais aussi aux personnes externes – de soutenir concrètement la création de logements coopératifs, durables et sans but lucratif, tout en réalisant un placement éthique offrant un rendement attractif (de 1 % à 1,5 % selon la durée).

Dans un contexte de hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, ce soutien contribue à renforcer l'autonomie financière de la coopérative et à maintenir des loyers à prix maîtrisés. C'est une manière concrète de faire fructifier son épargne tout en participant au développement d'un habitat plus solidaire et écologique. Fin 2025, le Dépôt participatif atteint 5,4 millions de francs, répartis entre 157 coopérateur.trice.s et déposant.e.s externes. Un grand merci à toutes les personnes qui participent à cette dynamique collective !

N'hésitez pas à en parler autour de vous : chaque dépôt contribue directement à faire grandir la coopérative et ses projets futurs.

Réseaux sociaux : raconter la coopérative autrement

En 2025, la Codha a décidé de s'aventurer (plus sérieusement) sur les réseaux sociaux. Une décision qui a suscité quelques débats. Et c'est bien normal ! Les réseaux sociaux peuvent être chronophages, énergivores et parfois éloignés des valeurs que nous défendons. Alors pourquoi y aller malgré tout ?

Parce qu'il nous semble important de montrer ce que la Codha construit et fait vivre au quotidien : des immeubles pensés collectivement, des espaces partagés, des projets solidaires, des initiatives écologiques et, surtout, une autre manière d'habiter ensemble. Beaucoup de personnes entendent parler d'habitat coopératif sans vraiment savoir à quoi cela ressemble concrètement. Les réseaux sociaux

offrent aujourd'hui un moyen simple et accessible de raconter ces expériences et de faire connaître notre modèle d'habitat participatif et sans but lucratif.

L'idée n'est pas de publier à tout prix ni de courir après les likes, mais plutôt de partager des projets, des événements, des réflexions et des moments de vie qui illustrent la richesse des coopératives d'habitation.

Cette nouvelle présence numérique se veut donc modeste, utile et fidèle aux valeurs de la Codha : créer du lien, encourager le partage et donner envie d'imaginer d'autres façons de vivre ensemble.



Codhality devient Comob : la mobilité coopérative change d'échelle

Créé par la Codha pour ses habitant.e.s, Codhality avait un objectif simple : proposer une solution de mobilité partagée, pratique et abordable, comme alternative à la voiture individuelle. Au fil des années, le système s'est développé avec succès sur plusieurs sites de la coopérative – Écoquartier de la Jonction, Les Vergers, écoquartiers du Stand et des Plaines-du-Loup – pour atteindre une dizaine de véhicules partagés utilisés par une soixantaine de ménages.

En 2025, une nouvelle étape importante a été franchie : Codhality a été repris et sera développé par Comob, une nouvelle coopérative de mobilité sans but lucratif issue d'une collaboration entre plusieurs coopératives d'habitation, dont la Codha, Équilibre et La Bistoquette, avec le soutien d'Après-Ge, le réseau de l'économie sociale et solidaire.

Ce changement de nom marque surtout un changement d'échelle et d'ambition. L'idée est désormais de mettre cette expérience et ce savoir-faire au service d'autres coopératives et quartiers, afin de développer des solutions de mobilité partagée accessibles, écologiques et solidaires.

Avec Comob, la mobilité coopérative sort du cadre de la Codha pour devenir un projet collectif plus large, au service d'une ville moins dépendante de la voiture individuelle et plus tournée vers le partage des ressources (voir aussi page 37).

Les commissions de la Codha en 2025

La commission de la Transition écologique a continué son activité en 2025, en soutenant notamment :

- ♦ le lancement du second appel à projets biodiversité auprès des immeubles de la Codha (voir Habitant.e.s et biodiversité : des projets qui fleurissent page 20);
- ♦ le projet Artamis Conviviale en collaboration avec le Living Lab Jonction (Unige, projet de recherche-action, visant à aider la population à s'adapter au changement climatique dans le quartier dense et urbain de la Jonction

à Genève). Le projet a été porté par Ecojonx (l'association d'habitant.e.s de notre immeuble de l'Écoquartier de la Jonction) avec l'appui d'Aidec pour la réalisation. Il a permis, en consultant les riverain.e.s, la réalisation de bancs et la création d'ombrages supplémentaires sur la place de l'écoquartier.

♦ la diffusion du film *Le Vivant qui se défend* réalisé par Vincent Verzat, le 13 octobre 2025 au Bâtiment des Forces Motrices (BFM), suivie d'un débat avec plusieurs intervenant.e.s engagé.e.s. Le BFM était plein (~850 personnes), de nombreux membres étaient présents. Le film est disponible gratuitement en ligne.



Le film est disponible gratuitement en ligne



COMMISSION PROJETS :

LA VIE COOPÉRATIVE EN VERSION CRÉATIVE

La commission soutient des initiatives qui renforcent le lien social, la convivialité et la solidarité au sein de la coopérative et ailleurs. Et en 2025, les idées n'ont pas manqué !

Cette année encore, de nombreux projets originaux, créatifs et rassembleurs ont vu le jour grâce à l'énergie et à l'engagement des habitant.e.s. Parmi eux : la création du journal de quartier *Aouuuuh – Journal des Plaines-du-Loup*, un atelier de peinture libre *Atelier du Jeu de peindre*, l'intervention graphique dans les passages de l'Écoquartier Jonction avec le projet *Les Potos*, la finalisation du four à pain à Rigaud notamment.

La commission a aussi soutenu un atelier d'écriture participatif autour du vivre-ensemble, le renouvellement du matériel de football pour des entraînements conviviaux et multigénérationnels à Pra Roman ainsi que les arcades éphémères de l'association Histoire sans chute, qui promeut la circularité dans le domaine du textile.



À l'international, la commission Projets est heureuse de soutenir un projet exemplaire d'habitat coopératif au Nicaragua porté par l'association urbaMonde-Suisse (voir pages 16 et 17).

Paroles d'habitant.e.s

Je vous écris en tant que membre d'Ecojonx pour remercier la Codha pour le projet Piano chantant d'Olivier Grimm qui était déjà venu en janvier 2025 et qui est revenu le samedi 10 janvier 2026 pour trois heures de piano chantant. Il avait rencontré un grand succès déjà en 2025, c'est pourquoi nous étions très nombreux samedi.

Ce projet nous met en joie, de bonne humeur et nous fait passer un moment fédérateur. En ce début d'année 2026 et son lot de tristesse, il nous a permis de nous voir dans un contexte joyeux et cela nous a fait beaucoup de bien.

Je remercie Olivier pour sa générosité et son savoir-faire. Je remercie la Codha de nous offrir des moments comme ceux-là.

Et j'en profite pour vous souhaiter une belle année 2026, pleine de chansons !

Isabel Maret – Écoquartier de la Jonction



*Journal Aouuuuh Plaines-du-Loup (VD)
Les Potos – Écoquartier de la Jonction (GE)
Four à pain - Rigaud (GE)
Jeu de peindre - Les Vergers (GE)*

LA SOLIDARITÉ COOPÉRATIVE

AU-DELÀ DES FRONTIÈRES

Depuis 2015, l'association suisse urbaMonde accompagne, avec son partenaire local Multipro, le développement de coopératives d'habitation par aide mutuelle dans le département de Matagalpa, au Nicaragua.

Dans un contexte de fort déficit de logements, de précarité économique, de migrations et d'accès très limité au crédit, ce modèle fondé sur l'autogestion, l'entraide, la propriété collective et l'assistance technique permet à des familles à bas revenus de devenir actrices de leur habitat. Aujourd'hui, sept coopératives regroupant plus de 100 familles sont accompagnées; toutes ont pu accéder à un terrain.

En 2025, le soutien de la Codha a renforcé cette dynamique de solidarité internationale entre habitant.e.s. Il a contribué à préparer le futur quartier de Voces Guerreras, coopérative de 16 familles majoritairement composée de femmes, à travers la planification du terrain, les démarches municipales, le reboisement et la préparation de la construction. Il a aussi permis d'accompagner Nuestro Barrio, qui a vu 18 familles à bas revenus, dont 80% dirigées par des femmes, franchir une nouvelle étape vers la construction de leur logement coopératif.



HABITANT.E.S ET BIODIVERSITÉ :

DES PROJETS QUI FLEURISSENT

Lancé en juin 2024 dans la foulée du Prix Binding pour la biodiversité remporté par la Codha et les habitant.e.s de Pra Roman, le premier appel à projets biodiversité a rencontré un très bel accueil. Cette initiative vise à soutenir des actions concrètes favorisant la faune et la flore locales autour des immeubles de la Codha.



Fort de cet enthousiasme, un deuxième appel à projets a été lancé en 2025. Quatre projets ont été retenus pour un montant total de 11'392 francs :

- ❖ Chailly (VD) : plantation d'une quinzaine d'arbustes favorables à la faune, pose de nichoirs à oiseaux et chauves-souris, conseils des associations Birdlife et Papillons de nuit, ainsi qu'une gestion en prairie bénéfique pour la biodiversité.
- ❖ Écoquartier de la Jonction (GE) : installation de dix nichoirs à martinets noirs sur le toit de l'Ecojonx, validée par des expert.e.s en avifaune et chauves-souris. Une rencontre conviviale avec les habitant.e.s accompagnera l'inauguration.
- ❖ Les Vergers (GE) : participation au projet de recherche « Syrphes en ville » de la HES-SO, mêlant sciences, art et participation citoyenne autour des insectes pollinisateurs.
- ❖ Le Pommier (GE) : étude et recommandations pour renforcer la biodiversité des espaces extérieurs partagés, avec des mesures destinées tant aux habitant.e.s qu'à l'entretien des espaces verts.

Afin de pérenniser cette dynamique, le comité de la Codha a approuvé un budget annuel de 10'000 francs alloué à la commission Projets pour soutenir des projets favorisant la biodiversité dans et autour des immeubles. Cette démarche illustre, si besoin était, l'engagement concret et collectif de la Codha en faveur de l'écologie et de la qualité de vie.

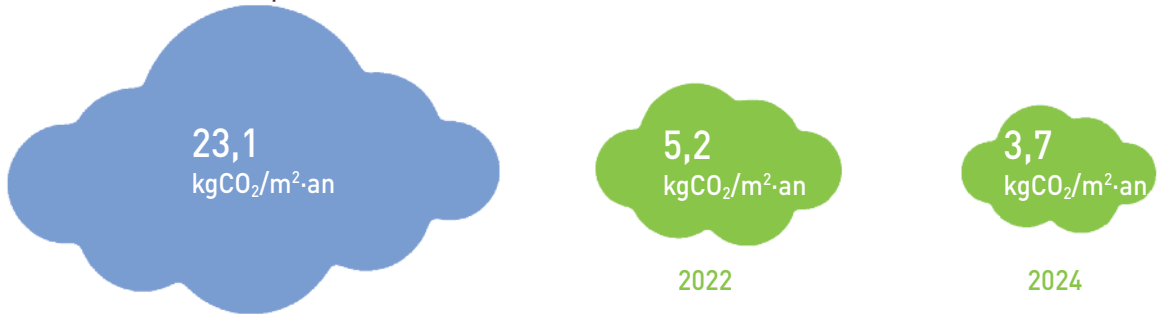


DES BÂTIMENTS PERFORMANTS... ET SUIVIS DANS LE TEMPS

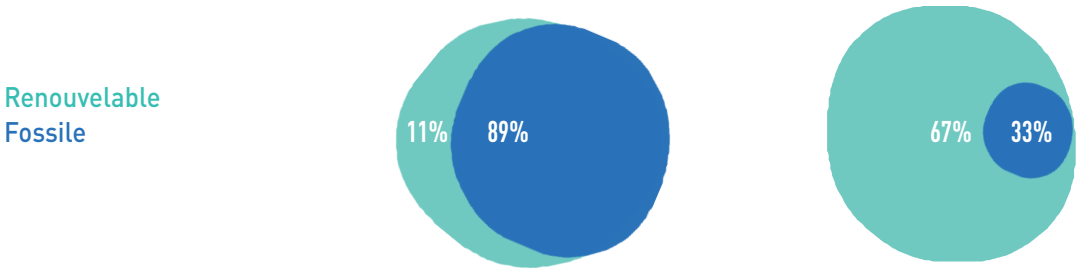
Construire selon des standards énergétiques élevés – avec une faible consommation et sans recours aux énergies fossiles – constitue une étape essentielle vers davantage de durabilité. Mais cela ne suffit pas.

Une fois l'immeuble habité, ou «en exploitation» selon le jargon du domaine, il est indispensable de suivre les consommations énergétiques, d'optimiser les réglages des installations techniques – car le caractère neuf d'un bâtiment ne garantit malheureusement pas un fonctionnement optimal – puis, pour les immeubles plus anciens, de rénover ou remplacer certains équipements.

Comparaison des émissions de CO₂ en moyenne par mètre carré entre le canton de Genève et le parc de la Codha



Comparaison du taux d'énergie renouvelable par rapport au fossile pour l'énergie thermique entre le parc de logements collectifs du Canton de Genève (à gauche) et celui de la Codha (à droite) en 2024

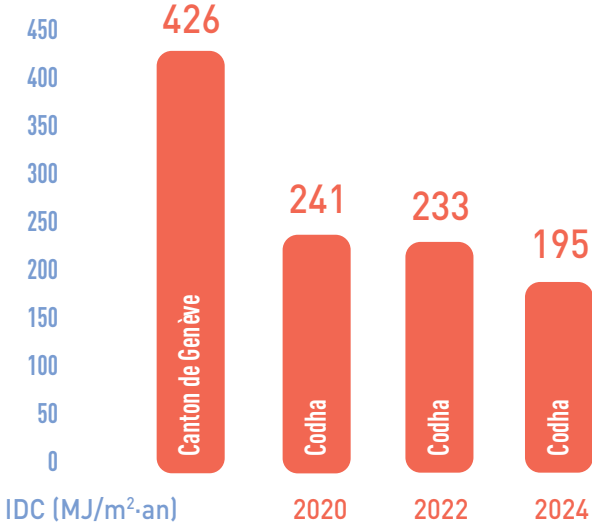


En complément des différentes démarches déjà engagées, la Codha a souhaité mettre en place un rapport interne régulier portant sur les consommations d'énergie et d'eau ainsi que sur les émissions de CO₂ de l'ensemble de son parc immobilier, afin de disposer d'une vision globale et cohérente.

Dans l'ensemble, les résultats du parc immobilier de la Codha sont plutôt bons, comme le montrent les chiffres et graphiques présentés ci-dessous.

Il est à relever qu'entre 2020 et 2024, la Codha a réussi à faire baisser les émissions absolues de CO₂ de -23% (soit -101 tCO₂/an) de son parc tout en augmentant la surface de référence énergétique de +53%.

Évolution des indices de dépenses de chaleur (IDC) moyens du parc de la Codha entre 2020 et 2024 (IDC moyen du canton donné à titre indicatif)



Ces résultats globalement positifs ne doivent toutefois pas occulter les efforts encore nécessaires pour nos immeubles historiques et plus anciens, construits à une époque où les enjeux liés à la consommation d'énergie, aux émissions de CO₂ et au réchauffement climatique n'étaient pas encore au centre des préoccupations. Tous situés dans le canton de Genève, des immeubles tels que le Carlton, les Maraîchers,

Plantamour ou encore Jean-Jaquet font aujourd'hui l'objet d'une attention particulière et de démarches en matière de rénovation et/ou d'optimisation énergétique.

N.B. Un COE a démarré en mars 2025 pour les Maraîchers, dont les premiers résultats devraient s'observer en 2026

- Quelques chiffres clés :**
- En 2024 (les données 2025 seront disponibles en fin de saison de chauffe 2026), 17 immeubles, soit **89'546 m²** de surface de référence énergétique (SRE), **surface chauffée :**
 - Émission directe total du parc Codha > **333 t CO₂/an**
 - Émission directe moyenne par surface > **3,7kgCO₂/m²·an** (moyenne GE 23,1 kgCO₂/m²·an)
 - Émission directe moyenne par habitant.e > **~ 0,18 tCO₂/hab·an**
 - Consommation globale de chaleur > **4,8 GWh/an** (sans compter le solaire thermique) dont 67% de renouvelable
 - Indice de dépense de chaleur (IDC) moyen du parc Codha > **195 MJ/m²·an** (IDC moyen GE 426 MJ/m²·an)

Résultats des contrats d'optimisation énergétique (COE)					
Immeuble	Plantamour	Écojonction	Vergers A12	Vergers A11	Pommier
Baisse de consommation 2025	-5.9%	-16.1%	-16.4%	-18.1%	-24.3%
Baisse en tonnes de CO ₂ 2025	-5.04	0*	-2.64	-2.72	0*
* Les immeubles du Pommier et d'Écojonction sont alimentés en énergie renouvelable (respectivement pellets et chauffage à distance); leurs émissions de CO ₂ sont par conséquent nulles.					

PROJETS ET DÉVELOPPEMENT EN 2025



CANTON DE GENÈVE

Sentier des Saules :

ça prend racine

Quai Vernets îlot A :

ça y est, on y habite !

Quai Vernets îlot B :

toit partagé, idées communes

Versoix :

un chantier au milieu des arbres et des orchidées

Chêne-Bougeries Village :

entre patrimoine et vie de quartier

Presinge :

autorisation en vue

Murcie :

du pré au chantier

Pré-aux-Ânes :

une nouvelle façon d'envisager la copropriété
sans but lucratif

Belle-terre :

l'urbanisme au long cours

Rambossons :

un projet partagé et ambitieux, en devenir !

Zoom sur Route de Ferney (GE) :

le Crocodile et la Tortue font quartier

Zoom sur le Croissant (GE) :

un immeuble qui a du goût

CANTON DE VAUD

Vélodrome

(suite des Plaines-du-Loup)

L'année 2025 a été particulièrement intense pour la Codha, avec pas moins de huit chantiers en cours. Une étape réjouissante, qui concrétise de longues années de travail et permettra bientôt à de nombreux.euses coopérateur.trice.s d'accéder à leur logement.

La coopérative poursuit son développement à travers des appels d'offres publics et des prospections privées. Mais cette forte activité représente probablement un pic, dont le rythme ne se maintiendra pas forcément dans les années à venir. Les développements privés restent en effet plus imprévisibles et risqués. La Codha fait aujourd'hui face à plusieurs défis, notamment à La Tour-de-Peilz et à Chêne-Bougeries, où s'ajoutent incertitudes politiques, hausse des prix et exigences accrues des banques en matière de financement.

Après plus de trente ans de développement, la Codha peut toutefois regarder le chemin parcouru avec fierté : près de 1'000 logements seront bientôt proposés à ses membres dans deux cantons. Cette réussite repose sur une capacité constante à innover, à prendre des risques mesurés et à construire des partenariats solides.

Les développements futurs passeront encore par des hypothèses, des opportunités, parfois des surprises, qui amèneront certainement la Codha à continuer d'innover et à faire preuve d'agilité financière, urbanistique et entrepreneuriale. Trouver le bon équilibre entre enthousiasme et sécurité restera un enjeu central.

Dans un contexte en pleine évolution, la confiance des coopérateur.trice.s et des partenaires reste essentielle. L'avenir de la Codha passera plus que jamais par des collaborations fortes, capables de répondre ensemble aux défis urbains, sociaux et environnementaux de demain.

Sentier des Saules : ça prend racine

Le chantier des Saules, mené par Jaccaud + Associés architectes, en partenariat avec la coopérative La Ciguë, avance à bon rythme. Après les travaux spéciaux et environ une année de chantier, le bouquet de chantier – la traditionnelle fête marquant la fin du gros œuvre – a eu lieu le 7 octobre 2025.

Au printemps, une fois la structure en béton achevée, les charpentier.ère.s ont pu monter la structure en bois suisse des étages, largement préfabriquée en atelier.

Du côté des futur.e.s habitant.e.s (FH), le processus participatif a permis de définir le « fil rouge » du projet : matériaux, équipements et teintes des logements. Parmi les choix retenus : des sols en bois dans les appartements, des cuisines carrelées avec plans de travail en pierre naturelle et meubles vert sauge. Les FH ont aussi demandé une meilleure sécurisation des accès depuis la cour intérieure donnant sur les berges du Rhône. Une solution élégante a été trouvée avec une entrée grillagée intégrée à l'architecture des circulations extérieures.

Les aménagements extérieurs se sont également précisés en 2025, tant pour les revêtements que pour les plantations et l'éclairage. Dans le cadre du programme Nature en ville, et avec l'appui de spécialistes, la bande arborisée devant les chambres de la future auberge deviendra une haie vive composée d'essences indigènes propice à la biodiversité locale. Une structure métallique accueillera des plantes grimpantes au-dessus des jardins potagers, créant un îlot de fraîcheur dans la cour intérieure. Sur le toit-terrasse, un long auvent couvert de panneaux solaires permettra de profiter de la vue tout en servant de support à différentes plantes grimpantes.

Et côté Rhône, une petite plateforme à ciel ouvert accueillera bientôt un mystérieux tonneau... De quoi s'agit-il ? Réponse dans le prochain rapport d'activité !



Quai Vernets îlot A : ça y est, on y habite !

Sur le site de l'ancienne Caserne des Vernets, un moment historique a été franchi : les premier.ère.s habitant.e.s de la Codha ont commencé à emménager le 30 mars 2026. D'ici l'été, 260 ménages rejoindront l'îlot A et deviendront, avec les habitant.e.s de la tour voisine Atura, les tout premiers résidents et résidentes de Quai Vernets.

Ce nouveau quartier, réalisé par Losinger Marazzi pour un consortium de huit superficiaires, a été inauguré officiellement le 27 mars 2026 avec la livraison du premier îlot de 515 logements, conçu par les bureaux VER GD et Bunq architectes.

En 2025, deux visites collectives ont permis à plus de 300 futur.e.s habitant.e.s de découvrir le chantier, les appartements et les espaces communs, notamment les cuisines dont les teintes avaient été choisies collectivement.

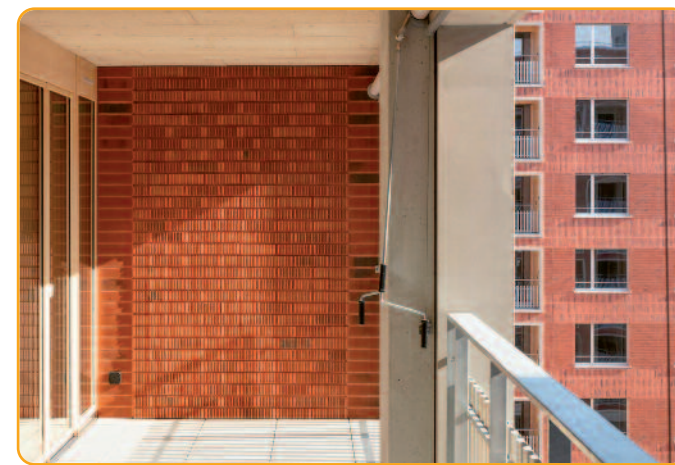
L'année a aussi été marquée par une forte dynamique participative. Plusieurs groupes de travail se sont constitués autour du vivre-ensemble, de l'accueil des familles et des futur.e.s écolier.ère.s, des potagers en toiture, mais aussi de la mobilité et des espaces dédiés à la petite reine. Le groupe «vélos» a notamment commencé à réfléchir à l'équipement et à la gestion des locaux à vélos, en lien avec l'arrivée de Comob dans le quartier et la mise à disposition de différents véhicules partagés, dont un vélo-cargo.

Autour de l'îlot A, le quartier continue de sortir de terre : six grues accompagnent encore la construction de l'îlot B, de la future école primaire et du bâtiment universitaire qui accueillera l'Université de Genève dès 2029. Au cœur du projet, un vaste jardin arborisé offre déjà un véritable espace de rencontre et de détente aux habitant.e.s.

D'ici fin 2026, s'y implanteront une maison de quartier, une crèche, un supermarché et une brasserie avec salle de spectacle. Une conciergerie de quartier, portée par Cogirim et Après-Ge, proposera aussi différents services mutualisés : espace de coworking, bibliothèque d'objets, point de livraison de paniers de légumes, plateforme numérique de partage et futurs services de mobilité douce pour les activités du quartier.

Quai Vernets îlot B : toit partagé, idées communes

Dans l'angle sud-est de l'îlot B – conçu par les bureaux Jaccaud + Associés et LRS architectes associés –, la Codha disposera de 104 logements sur les 584 que comptera l'ensemble : 50 studios pour étudiant.e.s et 54 appartements de trois à cinq pièces, tous dotés de balcons donnant sur le vaste cœur d'îlot. La livraison est prévue fin 2027, pour une entrée des habitant.e.s début 2028. Les logements sont déjà presque tous attribués, à l'exception des studios étudiants qui rejoindront le projet un peu plus tard.



Cette année, les futur.e.s habitant.e.s ont activement travaillé sur les espaces communs, leurs équipements et les matériaux des logements. Ensemble, ils ont imaginé une terrasse en toiture avec cuisine d'été, pergola, mobilier fixe et bacs potagers. Le sauna et la salle commune du rez-de-chaussée ont également été pensés dans une logique de mutualisation avec le projet Caserne.

Grâce à un appel à projets piloté par la Gérance centrale, les rez-de-chaussée accueilleront de nombreuses activités : restaurants, boulangerie, bar, réparateur de vélos, boutique des EPI, atelier de la Fondation Ensemble, salle de sport avec cabinet de physio, espace d'exposition... La Codha abri-

tera aussi Wood Friperie ainsi que l'association De fil en fil, active autour du tissage artisanal et des ateliers participatifs. Un petit pôle textile et créatif, en parfaite résonance avec l'esprit de partage et de réemploi porté par la coopérative.

Versoix : un chantier au milieu des arbres et des orchidées

Malgré la richesse naturelle du site, les travaux de terrassement ont nécessité l'intervention des pelleteuses pour révéler le potentiel de cette parcelle remarquable. Une attention particulière a toutefois été portée à la préservation du vivant : les arbres existants ainsi que les orchidées identifiées sur le site ont bénéficié de mesures de protection spécifiques.

Le projet comportant peu de surfaces en sous-sol, cette première phase a rapidement laissé place à l'installation des deux grues. Les premiers éléments en béton ont alors pu accueillir les parois et dalles en bois constituant la structure porteuse principale du bâtiment.

Peu à peu, le projet imaginé par les bureaux Face à Face, LRS, Liengme Mechat et Atba – en étroite collaboration avec l'association des futur.e.s habitant.e.s Via 105, le comité de la Codha et l'équipe d'Urbaplan – prend forme. Composé de volumes aux hauteurs et géométries variées, l'édifice s'intègre avec finesse dans son environnement. Les courbes distributives dialoguent avec les arbres existants et une relation subtile s'installe entre le bâti et le végétal, comme une cohabitation qui se met progressivement en place.

Dès les premiers étages, des vues se dessinent déjà vers le préau de l'école et le lac.

Le groupe des futur.e.s habitant.e.s continue par ailleurs de s'impliquer activement dans le projet. Il travaille actuellement sur les matériaux intérieurs des logements, la programmation des espaces communs et participe à la co-construction de bancs en bois – réalisés à partir d'arbres



issus de la parcelle – destinés aux entrées des immeubles. Un grand merci au bureau Les Deux Rivières pour son accompagnement et son savoir-faire.

L'année 2025 a également été marquée par plusieurs plénières permettant de préciser les différentes catégories de logements : une majorité de logements locatifs (HBM, LUP4, ZD LOC) ainsi que 21 logements en propriété sans but lucratif (PSBL), reflétant l'ambition coopérative et inclusive du projet.

Chêne-Bougeries Village : entre patrimoine et vie de quartier

Notre «village» de cinq bâtiments poursuit sa métamorphose, entre constructions neuves, rénovations patrimoniales, espaces partagés et ouverture sur le quartier.

L'année écoulée a marqué une étape importante avec l'ouverture du chantier principal en mars 2025, sous la direction du bureau BCRarchitectes. Les démolitions ont permis de libérer l'emprise du futur espace public, avant le démarrage des travaux de terrassement. Le chantier s'organise en deux phases : la première concerne le bâtiment neuf ainsi que la rénovation de la colocation du 20 chemin du Pont-de-Ville; la seconde portera sur les trois autres rénovations, dont l'équilibre financier est plus complexe. La livraison de l'ensemble est prévue pour fin 2027.

La démarche participative, engagée dès les premières étapes du projet, est actuellement en pause. La Codha a en effet choisi de suspendre temporairement ce travail collectif afin de se concentrer sur un enjeu prioritaire : stabiliser les loyers et assurer le financement du projet.

Après deux années de persévérance, l'autorisation de construire des deux rénovations du chemin du Pont-de-Ville a finalement été délivrée. Elle fait toutefois l'objet d'un recours déposé par l'ancien propriétaire des bâtiments voisins du projet; des discussions sont en cours afin de trouver une issue favorable.

Malgré ces défis, l'ambition reste intacte : faire émerger un lieu de vie chaleureux, ouvert et solidaire, où patrimoine et habitat coopératif se rencontrent au service d'un quartier vivant.

Presinge : autorisation en vue

Le projet d'extension villageoise de Presinge poursuit son développement afin d'accueillir les membres des coopératives Quercus, Équilibre et Codha, avec un total de 150 logements, dont 48 pour la Codha.

L'ampleur et la complexité du projet ont nécessité de nombreux échanges entre les mandataires, les bureaux d'architectes Apaar et Atba ainsi que les autorités, afin de mener à bien l'instruction de l'autorisation de construire – pas moins de 525 documents ont été déposés ! Celle-ci devrait être délivrée début 2026, permettant un démarrage du chantier à l'automne de la même année. La livraison des dix bâtiments est prévue en trois étapes, entre le printemps 2029 et le début de l'année 2030.

Une étroite collaboration avec un contracteur énergétique a également permis d'optimiser les installations techniques et les sources d'énergie du projet. La chaudière à bois initialement prévue a ainsi été remplacée par des sondes géothermiques couplées à des pompes à chaleur, en complément des panneaux thermiques et photovoltaïques.

Des séances plénières ont eu lieu en mars 2025 puis en février 2026 afin d'informer les futur.e.s habitant.e.s de l'avancement du projet et des procédures en cours. Lors de cette dernière rencontre, les commissions Gouvernance, Intergénérationnelle et Locaux commerciaux ont présenté l'évolution de leurs réflexions. Ces échanges avec les coopératrices et coopérateurs se renforceront encore après l'obtention de l'autorisation de construire, avec la mise en place d'un fil rouge participatif portant notamment sur les standards de finition, les accès, l'intégration de murs en briques de terre crue et les aménagements extérieurs.

Murcie : du pré au chantier

Les choses deviennent désormais concrètes : le chantier a débuté pour ce projet mené par Localarchitecture et FdMP. Les travaux de terrassement et le stockage des terres ont laissé place à la réalisation des premiers sous-sols en béton. Très vite, les premières structures en bois feront leur apparition.

C'est sous un soleil radieux qu'en présence des autorités de Confignon et des mandataires, nous avons célébré la pose de la première pierre en juin 2025. Cette fin de journée a permis aux futur.e.s habitant.e.s ainsi qu'aux invité.e.s de visiter le chantier et de découvrir la sculpture sur pierre *Tortue*, qui viendra orner la placette au cœur des cinq bâtiments.

Cette année a également marqué le début des démarches des choix personnels pour les acquéreurs, notamment pour les salles d'eau. Ils ont ainsi pu visiter les showrooms des différents fournisseurs et se réunir à l'occasion de plusieurs groupes de travail.



Pré-aux-Ânes : une nouvelle façon d'envisager la copropriété sans but lucratif

À Confignon, la perspective de voir bientôt se construire dix nouveaux appartements en duplex, au milieu des arbres, se précise. Grâce à Localarchitecture, les demandes d'autorisation de construire devraient être déposées à la mi-2026 pour deux bâtiments de petite échelle, qui viendront enrichir le nouveau quartier de Murcie tout en préservant l'arborisation existante.

Nous nous réjouissons de finaliser les attributions, afin de pouvoir lancer le processus participatif du projet de Pré-aux-Ânes. Celui-ci promet d'être riche en échanges et en rencontres, puisqu'il réunira non seulement les futur.e.s habitant.e.s du site, mais aussi celles et ceux du quartier de Murcie, en cours de construction. Des synergies et des opportunités de mutualisation, ainsi que des desseins communs, pourront émerger de cette collaboration étroite.

C'est donc l'histoire d'une dynamique collective entre deux futurs quartiers de « PSBLiens » qui reste encore à écrire.

Belle-terre : l'urbanisme au long cours

À Thônex, Belle-Terre poursuit son chemin, avec la même ambition de donner naissance à un quartier vivant, ouvert et attentif à son environnement. Dans cette troisième et dernière étape de développement, concernant les pièces urbaines A4 et A5, la Codha prendra part à la réalisation de 80 à 100 logements coopératifs, aux côtés de plusieurs partenaires : Les Ailes, la SCHS, Équilibre, la Ville de Thônex, la Fondation Emma Kammacher, la CPEG ainsi qu'un opérateur à désigner pour le programme en PPE.

Même si l'avancement reste lent, le projet continue de se structurer en profondeur. Les échanges portent toujours sur des éléments essentiels : la définition fine du programme, la répartition des droits à bâtir entre les différents acteurs et la préparation des prochaines étapes de planification, en vue de l'élaboration des plans localisés de quartier (PLQ).

Les grandes orientations étant désormais stabilisées, les équipes lauréates du concours d'urbanisme et d'architecture de 2018 (CCHE pour A4 et Group8 pour A5) sont mobilisées pour l'élaboration des études préalables aux PLQ.

Belle-Terre avance à un rythme qui exige coordination et patience. Pas à pas, le projet gagne toutefois en clarté et dessine la perspective d'un nouveau morceau de ville, accueillant, cohérent et fidèle aux valeurs coopératives qui nous animent.

Rambossons : un projet partagé et ambitieux, en devenir !

Comme la tortue, le projet prend son temps : un pas après l'autre, pour construire une trajectoire durable plutôt que faire une avancée précipitée.

Le développement du bâtiment Codha, au croisement du chemin des Rambossons et du chemin des Semailles à Lancy, a rapidement progressé grâce à l'engagement du bureau FAZ Architecte.

Face à la complexité du programme (logements locatifs, logements en PSBL et école spécialisée) et à la diversité des acteurs impliqués (Codha, État, Ville), nous avons dû ralentir pour préserver l'essentiel et tenir nos ambitions. La mixité des usages et la pluralité des intervenant.e.s demandent aujourd'hui du temps pour faire un véritable travail collectif et collaboratif, afin de poser un cadre clair et partagé.

En parallèle, le défi du réemploi à l'échelle d'un bâtiment mixte met en lumière des enjeux techniques, normatifs et économiques encore en pleine évolution.

Nous choisissons de voir cette complexité non comme un frein, mais comme une opportunité : celle pour la Codha d'explorer, tester et faire avancer les pratiques du réemploi. En assumant cette posture d'expérimentation, le projet Rambossons souhaite ainsi contribuer à faire évoluer les politiques environnementales dans la construction, même si cela implique de prendre son temps.

VAUD

Vélodrome (suite des Plaines-du-Loup)

En mars 2025, nous avons répondu à l'appel d'offres investisseur lancé par la Commune de Lausanne pour réaliser des logements et des activités dans la suite du quartier des Plaines-du-Loup. C'est avec un groupe composé de jeunes adultes en situation de handicap de l'association Cap@ctité, l'association PotenCiel Inclusif, de La Scala (société coopérative d'artistes – Lausanne et alentour), Pro Senectute et de futur.e.s habitant.e.s que nous avons été retenu.e.s pour construire le lot F1 dans ce prochain écoquartier. Nous sommes naturellement très heureux de pouvoir développer ce projet nommé « MixCité », de 7'300 m² de logements et de 350 m² de locaux d'activités. Ce nouveau quartier prendra place sur l'actuel parking du Vélodrome. D'où son nom dans ce rapport... pourvu que cela ne nous fasse pas tourner en rond !

ZOOM SUR

ROUTE DE FERNEY

(GE)



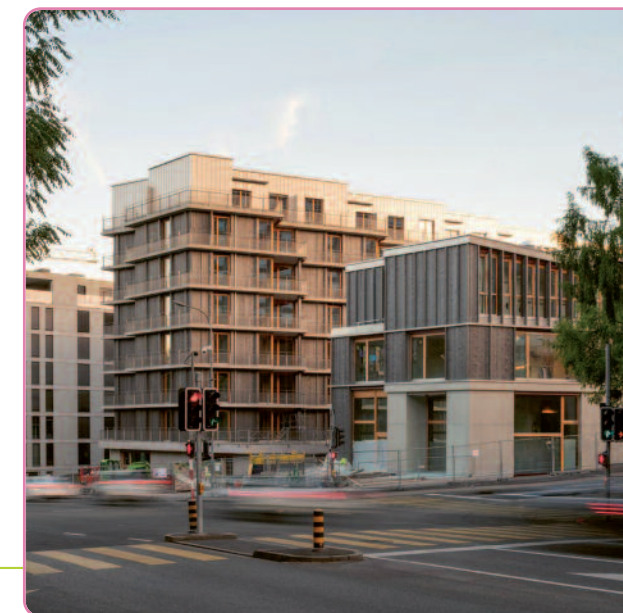
Le Crocodile et la Tortue font quartier

À la route de Ferney, la Codha concrétise une belle idée de logements coopératifs dans le quartier international des Nations, en partenariat avec la coopérative SoCoop. Le projet réunit logements, espaces partagés et activités de proximité dans un ensemble vivant et ouvert sur le quartier.

Construit sur une parcelle historique de SoCoop, l'ensemble se compose de deux bâtiments : le Crocodile, qui accueille les logements ainsi que deux arcades en rez-de-chaussée, et la Tortue, consacrée à différentes activités et affectations de proximité. Cette complémentarité fera coexister habitat, services et lieux de rencontre dans un cadre convivial.

Au sein du Crocodile, la Codha dispose de 29 logements locatifs, du 3 pièces au 5,5 pièces, ainsi qu'un cluster de 4 suites. Tous les logements bénéficient de généreux balcons filants, très appréciés au quotidien, avec de belles vues dégagées sur le lac et le Jura.

Le projet, conçu par le bureau genevois LRS, se distingue par une architecture contemporaine et durable, avec une structure mixte bois/béton et une façade pensée pour accueillir progressivement une végétation abondante. Le bâtiment répond aux exigences du label Minergie-P-Eco, garantissant un haut niveau de confort et une attention particulière portée aux aspects environnementaux.



Une place importante est donnée aux espaces communs : grande salle partagée, chambre d'ami.e.s, atelier, toit-terrasse accessible, espaces végétalisés et futurs potagers. Tout a été pensé pour encourager les rencontres et la vie collective.

Les habitant.e.s ont emménagé en septembre 2025 et la vie coopérative s'organise progressivement autour de l'association Le Crocodile. Des ateliers potagers et une démarche participative autour de la future place de jeux viendront encore renforcer cette dynamique.

Le projet participe également à l'animation du site : une maison de quartier a ouvert dans les arcades du Crocodile en avril 2026, tandis qu'une crèche est déjà installée dans la Tortue depuis l'été 2025. D'autres activités de proximité devraient bientôt compléter l'ensemble.

Avec ce projet, la Codha poursuit une ambition simple mais essentielle : proposer des logements de qualité dans un cadre de vie durable, généreux et ouvert sur le quartier.



Plus de photos !

ZOOM SUR LE CROISSANT (GE)



Un immeuble qui a du goût

Ça y est ! Le beau Croissant au glaçage fraise et neige du Jura a été servi aux habitant.e.s durant l'automne-hiver 2025-2026. Situé au chemin du Croissant 6-8 à Châtelaine (Vernier), ce nouvel immeuble réalisé par la Codha en partenariat avec l'entreprise générale CPSA réunit une allée locative de 17 logements et une allée en PPE de 18 appartements, dont 12 réservés à la Codha dans le cadre de son premier projet de propriété sans but lucratif (PSBL).

Conçu par le bureau LM (Daniela Liengme et Laura Mechkat) selon les standards Minergie-P-Eco, le bâtiment s'intègre dans le quartier de la Concorde, actuellement en pleine transformation. Entre anciennes maisons, nouveaux immeubles, espaces publics à venir et riche végétation existante, le projet participe à la création d'un quartier plus vivant et plus ouvert.

Les espaces extérieurs, imaginés par Apaar avec la participation des futur.e.s habitant.e.s, offrent aujourd'hui jardins partagés, potagers, fruitiers, pergola et espaces de rencontre. Les aménagements paysagers ont largement privilégié le réemploi : des tuiles de toiture concassées ont par exemple été réutilisées dans les revêtements de sol, tandis que des troncs d'arbres issus de la parcelle délimitent certains cheminements. Plusieurs arbres ont pu être heureusement conservés, tout comme le petit chalet de jardin qui sera rénové et mis à la disposition des habitant.e.s au printemps 2026. Porté par la Codha, un groupe de travail autour des potagers réunit déjà les voisin.e.s des immeubles.

Après cette visite du jardin, arrêtons-nous le temps d'admirer les façades du Croissant, qui dégagent légèreté et fraîcheur de par les teintes lumineuses des serrureries et menuiseries, associées au bardage en bois nacré. À l'intérieur, les associations du Croissant et du Grand-Croissant, réunissant locataires et propriétaires (sans but lucratif : PSBL) ont rapidement pris vie pour organiser les espaces communs : salles partagées, chambre d'ami.e.s, buanderie collective et toit-terrasse avec vue sur les sommets du Jura. Les appartements, du 2 au 6 pièces, comprennent également un cluster de trois suites et se distinguent par leurs espaces lumineux, leurs généreuses loggias et leurs balcons filants aux garde-corps d'un rose étonnant qui confère à l'immeuble son allure à la fois délicate et espiègle.



Comme pour les espaces communs, les habitant.e.s ont été étroitement associé.e.s aux choix des aménagements, des usages et des finitions. Le projet fait également la part belle aux matériaux durables, avec notamment l'utilisation de briques de terre crue dans certains espaces intérieurs. Peu à peu, les habitant.e.s prennent possession des lieux et font du Croissant un nouveau morceau de quartier chaleureux, collectif et vivant.



Plus de photos !



CODHALITY SE FOND DANS COMOB

POUR SE DÉPLOYER

DANS LES QUARTIERS !

Comob est une coopérative à but non lucratif créée en 2025 par des acteurs de l'économie sociale et solidaire dont la Codha, sous l'impulsion d'Après-Ge et avec le soutien de la Fondation Modus.

Son ambition : offrir une alternative concrète et accessible à la voiture individuelle, grâce à une flotte centralisée de véhicules et à un système de pair à pair invitant les particuliers à partager leurs propres voitures ou vélos-cargos !

La création de cette nouvelle coopérative fait suite à l'étude Locali (dont nous parlions dans le dernier rapport d'activité) qui a mis en avant la nécessité de déployer un service de partage d'autos et de vélos en complémentarité de l'offre existante (Mobility, Carvelo, etc.). Comob s'emploie ainsi à proposer à l'ensemble des Genevois.es des solutions prototypes depuis plusieurs années au sein des coopératives d'habitation. C'est notamment le cas de la Codha, qui a créé Codhality en 2018 et qui a transféré son savoir-faire et son expérience à l'équipe de Comob.

Quatre projets pilotes sont en cours dans différents quartiers, avec une vingtaine de voitures, afin de tester le modèle économique et d'affiner l'offre. À la fin de cette année, près de 50 véhicules seront opérés par Comob dans le canton, avant un déploiement à plus grande échelle.

Si une place de parking seule coûte entre 160 et 240 francs par mois à Genève, les abonnements Comob, intégrant l'ensemble des frais (parking, essence, entretien, assurance, etc.), coûtent entre 107 et 320 francs par mois, selon la quantité de kilomètres achetés.

Plus économique, plus écologique, plus simple : réduisez vos dépenses, votre empreinte carbone et vos contraintes. Rejoignez une communauté engagée pour une mobilité durable et solidaire !

🌱 Découvrir Comob : comob.coop

🌱 En savoir plus sur Locali : locali-ge.ch

🌱 Un calculateur permet d'estimer les économies liées à la possession d'une voiture individuelle que vous pourriez faire et la réduction de l'empreinte carbone dont vous pourriez être l'auteur.trice en rejoignant la communauté Comob : comob.dev.stimul.io

après
LE RÉSEAU DE L'ÉCONOMIE
SOCIALE ET SOLIDAIRE

COMOB



AUTRES ACTIVITÉS ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF



Participation à des événements au cours de l'année 2025

Avec ses nombreuses réalisations, la Codha est très sollicitée par d'autres coopératives, et aussi par les collectivités intéressées par le modèle Codha. Cette reconnaissance est constatée aussi bien en Suisse qu'en France, où le mouvement de l'habitat coopératif cherche à se développer. La Codha organise chaque année des dizaines de visites d'immeuble via les associations d'habitant.e.s et les coordinateur.trice.s d'immeuble.

Parallèlement, la Codha participe fréquemment, au gré de ses disponibilités, à des événements publics autour du thème de l'habitat et de la mobilité.

Participation de la Codha à des organismes faïtières

- ✦ Après-Ge, réseau de l'économie sociale et solidaire
- ✦ Monnaie Léman, association, Genève
- ✦ GCHG, Groupement des coopératives d'habitation genevoises
- ✦ Écoquartier Lausanne
- ✦ 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 accorde 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)
- ✦ Terrasses sans frontières, association pour la promotion de la végétalisation des toitures. Des solutions écologiques pour la ville de demain.
- ✦ FSE, Fédération suisse des entreprises.

La Codha est aussi :

- ✦ 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
- ✦ membre d'Itopie, coopérative informatique
- ✦ membre de Comob, pour une mobilité partagée
- ✦ membre de La Manivelle, bibliothèque d'objets
- ✦ membre de Locali – Genève pour une consommation locale

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 DE LA CODHA

Sandra Bize, Inès Légeret Coulibaly, Christophe Gnaegi, Sid Hemett (jusqu'au 31 janvier 2026), Marina Janssens, Marius Moutet, Charles Munk, François Rossier, Marcel Ruegg, Katharina Schindler Bagnoud

ÉQUIPE DE DIRECTION

Mauro Bellucci, Éléonore Gonnet, Guillaume Käser, Anne Labarthe, Éric Rossiaud (Président)

Bureau de la Codha

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Éléonore Gonnet, Anne Labarthe, Armira Bilali, Natali Caceda, Xiomara Herrera, Isabelle Joset, Olivier Lauck, Rosa Leon, Estelle Wittwer, Meylin Aguilera (dès février 2026)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Guillaume Käser, Éric Rossiaud, Sophie Coia, Maria Gil, Rosi Gil Lopez, Simone Guibentif, David Milione, Joël Rochat, Marjorie Septier, Isabel Stella, Rosanna Ulmi, Céline Zoetewij, Sophie Claivaz (stagiaire)

GESTION D'IMMEUBLES,
COORDINATION ASSOCIATIVE

Mauro Bellucci, Laure Berthod Fragnière, Laslo Biro-Levescot, Johanna Chauca Castillo (dès mars 2026), Jessica Echevarrieta (dès mars 2026), Cathy Giacomini, Mathieu Jusselin, Phelan Leverington, Christelle Lisson, Stéphanie Roques

Les coordinateur.trice.s d'immeubles :

Florence Chappuis (Écoquartier Jonction, Genève), Laslo Biro-Levescot et Théo Soulié (Vergers, Meyrin), Bastian Ehrbar et Sophie Zbaeren (Pra Roman, Lausanne), Yves Moser (Rigaud, Chêne-Bougeries), Lea Agune et Joaquim Pinto (Écoquartier du Stand, à Nyon), Julie Hall (Plaines-du-Loup, Lausanne), Yoann Bernard et Manon Petermann (dès 2026, Caserne des Vernets, Genève).

ORGANE DE RÉVISION

Fiduciaire Revidor SA

LA CODHA
EN QUELQUES CHIFFRES

Résumé au 31.12.2025

Coopérateur.trice.s

Nombre de membres individuels	8'126
Ce qui représente en nombre de ménages	6'075

Logements

Nombre de logements	870
Nombre d'immeubles	20
Nombre de logements en projet	796
Nombre d'immeubles en projet	14

Total du bilan	Chf 581'454'575
Total de l'état locatif	Chf 18'481'559

Membres du comité	15
dont membres de l'équipe de direction	5

Ressources humaines, collaborateurs.trices internes correspondant, en postes de travail à plein-temps	29 22,7
--	----------------



LES CHIFFRES

EN QUELQUES MOTS



L'année 2025 marque une nouvelle étape dans le développement de la Codha, avec près de 40 mios CHF engagés dans l'économie locale. Plusieurs chantiers ont franchi des étapes décisives : Murcie-Confignon (PSBL, BCGE), Croissant (Raiffeisen), la Caserne des Vernets (BCGE) ainsi que Versoix, Chêne-Bougeries Village et Saules (BAS). Point fort de l'exercice, la livraison de l'immeuble de la route de Ferney en novembre 2025 a porté le parc locatif à 870 logements.

Le Dépôt participatif et coopératif demeure un pilier du pré-financement des projets : il se stabilise à 5,4 mios CHF, dont 2,6 mios en parts sociales directement souscrits par les coopérateur.trice.s.

Le capital social progresse de 1,9 mio CHF pour s'établir à 33,8 mios CHF au 31.12.2025. Les fonds propres totaux atteignent 35,2 mios CHF, représentant 6,06 % du bilan au sens du Code des obligations, et 7,64 % en tenant compte des provisions.

Le chiffre d'affaires 2025 atteint 20,2 mios CHF, en progression de 6 % sur un an. Cette croissance est tirée par l'augmentation de l'état locatif de 1'250'460 CHF, bénéficiant à la fois de la première année complète des Plaines-du-Loup et de la mise en location de Ferney dès novembre 2025.

Pour mener à bien l'ensemble de ces activités, la Codha compte désormais 29 collaborateur.trice.s (22,7 ETP) ainsi que huit coordinateur.trice.s d'immeuble (3,3 ETP).

Fidèle à sa politique prudente, la Codha a renforcé l'ensemble de ses provisions en 2025 :

Au total, 742'843 CHF sont alloués à la provision pour grands travaux, portant son encours cumulé à 4,4 mios CHF.

La provision pour stabilité des loyers (immeubles OCLPF) est dotée de 343'200 CHF supplémentaires, pour un total de 1,82 mio CHF.

La provision pour risques sur projets (recours, retards, hausses de coûts) est abondée de 253'678 CHF, atteignant 2,03 mios CHF.

Enfin, la provision solidaire inter-immeubles reçoit une dotation de 200'000 CHF, portant son solde à 974'000 CHF.

Au terme de cet exercice, après prise en compte de l'ensemble des affectations, le résultat net 2025 ressort à 121'229 CHF, tel qu'approuvé par l'organe de révision.

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de CODHA Coopérative de l'habitat associatif, comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie 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, qui présentent un bénéfice de l'exercice de CHF 121'229, 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 normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur 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.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

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 son exploitation. 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.

Responsabilités de l'auditeur relatives à l'audit des comptes annuels

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

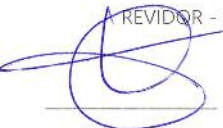
Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse suivant : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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.

En outre, 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.

Grand-Lancy, le 22 avril 2026



J. Antoine
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)



F. Mota
Expert-réviseur agréé

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE
2025 ET 2024

Actif

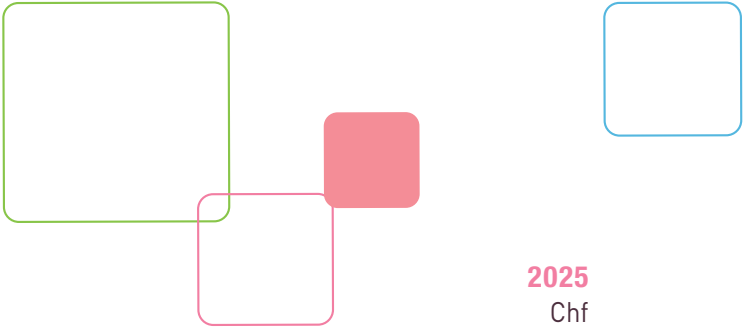
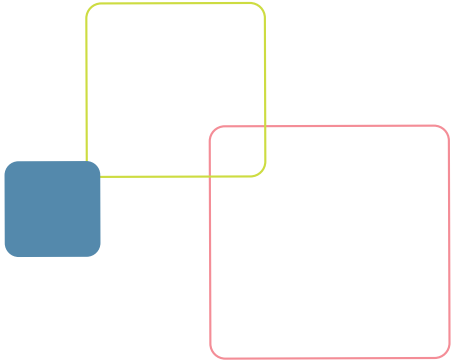
Actif circulant		
Liquidités	16'407'323	12'926'591
Comptes courants construction projets	12'988'130	24'071'810
Comptes courants constructions partenaires	10'967	10'987
Loyers à recevoir	72'537	68'493
Parts sociales & dépôts à recevoir	1'099'127	296'672
Débiteurs divers	73'916	105'182
Actifs transitoires	598'590	833'349
	31'250'610	38'313'083
Actif immobilisé		
Immeubles en exploitation	366'573'010	351'366'706
./. Fonds d'amortissement	-25'685'981	-21'928'610
Projets constructions	210'373'769	171'561'332
./. Provision pour risque sur projet	-2'027'752	-1'917'418
Installations photovoltaïques	46'480	65'810
Installations, mobilier et matériel informatique	12'306	18'230
Installations & agencement bureau Codha	316'416	359'760
Codhality	56'419	77'585
Frais sur prêts CCL	44'767	51'957
Avance sur droit superficie	259'970	259'970
Parts sociales et actions & prêts	30'557	39'924
Dépôt de garantie loyer	204'005	167'329
	550'203'965	500'122'576
TOTAL DE L'ACTIF	581'454'575	538'435'659

Passif

Fonds étrangers à court terme		
Créanciers projets & divers	2'920'703	3'909'270
Créanciers chantiers	6'542'327	5'730'512
Loyers reçus d'avance	1'461'930	1'253'403
Passifs transitoires	2'204'284	2'055'087
	13'129'244	12'948'272
Fonds étrangers à long terme		
Crédits de construction	667'311	1'101'423
Prêts projets	200'789'094	170'294'280
Prêts hypothécaires	319'322'748	309'667'396
Dépôts habitant.e.s & non-habitant.e.s	317'855	259'993
Dépôts participatifs	2'799'241	2'722'041
Provisions pour grands travaux hors immeubles OCLPF	1'955'047	1'704'745
Provisions pour grands travaux immeubles OCLPF	2'486'336	2'302'894
Provision solidaire inter-immeubles	974'000	774'000
Provisions pour hausse des taux	1'917'577	1'906'132
Provisions stabilité des loyers OCLPF	1'824'500	1'481'300
Provision pour litiges	40'171	50'460
	533'093'380	492'264'664
Fonds propres		
Capital social	33'821'700	31'934'200
Réserve légale	90'000	80'000
Excédents reportés	1'198'523	1'100'399
Excédents des produits de l'exercice	121'229	108'124
	35'231'452	33'222'723
TOTAL DU PASSIF	581'454'575	538'435'659

COMPTE
D'EXPLOITATION
AU 31 DÉCEMBRE
2025 ET 2024

	2025	2024
	Chf	Chf
Produits		
Loyers	18'481'559	17'231'099
Recettes maîtrise d'ouvrage	435'620	769'960
Produits photovoltaïques	54'523	21'350
Produits Codhality	107'548	115'089
Cotisations	895'990	777'928
Produits divers	176'918	109'562
Produits sur années antérieures	126'957	120'100
	20'278'845	19'145'087



Charges

	2025	2024
	Chf	Chf
Intérêts hypothécaires	3'859'437	3'591'415
Rentes de superficie	2'020'527	1'824'612
Assurances immeubles	296'997	263'235
Frais d'entretien immeubles	3'387'935	3'276'252
Participation Fondation qualité de vie dans les quartiers	3'000	381'794
Gestion et entretien par les associations	301'567	289'809
Impôts immobiliers	266'778	266'079
Amortissements immeubles	3'764'561	3'467'008
Provision grands travaux hors immeubles OCLPF	321'110	160'470
Provision grands travaux immeubles OCLPF	421'733	279'170
Provisions hausse de taux OCLPF	11'445	11'445
Provision stabilité des loyers OCLPF	343'200	311'300
Provision solidaire inter-immeubles	200'000	480'000
Provision pour risque sur projet	253'678	51'344
Provision sur débiteurs et litiges	76'420	22'376
Charges photovoltaïques	21'249	20'571
Charges Codhality	94'458	112'234
Charges sur années antérieures	24'579	79
Rémunérations	3'473'180	2'987'521
Frais généraux	737'422	876'344
Frais financiers	8'004	20'080
Intérêts créditeurs et gains de change	-9'657	-1'844
Impôts de l'exercice	279'995	345'670
	20'157'517	19'036'963
Résultat de l'exercice	121'229	108'124

Impressum

Codha 2025

Rédaction : Comité de la Codha

Graphisme : Claudine Kasper | Atelier tiramisù

Photos : François de Limoges, Yves André,
Federico Farinatti, Charles Truchot,
Stefanie Würsch... et les collaborateurs.trice.s
de la Codha.

Impression : imprimerie Coprint

Papier : offset FSC

Tirage : 500 exemplaires

Légendes photos

Page 2 : Codha | Les Vergers (GE)

Page 5 : Auberge des Voisins | Les Vergers (GE)

Page 10 : Codha | Serre des Vergers (GE)

Page 22 : Codha | Les Saules (GE)

Page 26 : Codha | Salle de grimpe des Vergers (GE)

Page 38 : Codha | Écoquartier Jonction (GE)

Page 41 : Codha | Salle des fêtes des Vergers (GE)

Page 42 : Codha | Potager de Pra Roman (VD)

Page 51 : Codha | Séance Quai Vernets (GE)



CODHA

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