

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024 DE LA CODHA



1994 – 2024 : 30 ans

SOMMAIRE

- 1994 – 2024 : LA CODHA A... 30 ANS !
- LA CODHA EN QUELQUES GRAPHIQUES
- LA CODHA – TRENTE ANS D’HABITAT PARTICIPATIF ET SOLIDAIRE
- LA CODHA EN 2024 : DÉVELOPPEMENT INTERNE
- HISTOIRES D’ENTRETIEN
- ON SÈME DE LA BIODIVERSITÉ !
- FÊTE DES 30 ANS : UN WEEK-END VIBRANT D’UTOPIES
- POUR PLUS DE LOGEMENTS EN COOPÉRATIVE À GENÈVE – MOBILISONS-NOUS !
- PROJETS ET DÉVELOPPEMENTS EN 2024
- ZOOM SUR LES PLAINES-DU-LOUP (VD)
- APRÈS-GE : LOCALI, UNE NOUVELLE MANIÈRE DE CONSOMMER
- AUTRES ACTIVITÉS ET PROMOTION DE L’HABITAT COOPÉRATIF
- COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA
- LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES
- LES CHIFFRES EN QUELQUES MOTS
- RAPPORT DE LA FIDUCIAIRE
- BILAN
- COMPTE D’EXPLOITATION

1994 – 2024 : LA CODHA A... 30 ANS !

Il y a quelque temps, alors que j'évoquais les 30 ans de la Codha, un copain m'a lancé sur le ton de l'ironie :

« Ah oui, cette coopérative où tu dois cotiser pendant des années pour espérer un jour, peut-être, un hypothétique appartement ? »

Eh bien ! Non. La Codha, ce n'est pas ça.

Être membre de la Codha, c'est avant tout adhérer à des convictions. C'est proposer une véritable alternative au marché immobilier spéculatif. C'est permettre à chacun.e de reprendre le contrôle sur ses conditions de logement.

Construire un immeuble Codha, c'est offrir des logements de qualité, pensés pour le confort, tout en respectant des standards environnementaux exigeants.

Accueillir un groupe d'habitant.e.s Codha dans un quartier, c'est renforcer le tissu social et associatif local. On le constate à chaque fois : les habitant.e.s de la Codha s'engagent davantage, que ce soit dans la vie de quartier, les associations, les écoles ou les maisons de quartier. C'est tout bénéfique pour les communes ou les villes.

Vivre dans un immeuble Codha, c'est accepter une seule règle fondamentale : la participation.

Mais participer, ça veut dire quoi ?

Ce n'est pas seulement assister aux réunions ou organiser des fêtes entre voisin.e.s. Participer, c'est faire partie d'un voisinage solide. Des gens qui se connaissent, s'apprécient – pas toujours – et qui forment, quoi qu'il arrive, une petite communauté, comme un village. Avec ses histoires, ses tensions, ses élans de solidarité, ses échanges, ses découvertes de l'autre.

Et justement, cette diversité, elle grandit. Aujourd'hui, dans nos immeubles, on croise des gens de tous horizons et de tous les âges; s'y retrouvent en effet des cultures variées, des parcours multiples, des convictions diverses. On nous a longtemps vu.e.s comme des utopistes, des rêveur.euse.s, des « bobos ». Mais aujourd'hui, la vraie force de la Codha, c'est cette diversité croissante. Peu importe d'où on vient, participer à un projet coopératif qui crée des lieux de vie propices à l'humain, ça résonne.

Bien sûr, au sein du Comité, on se pose régulièrement la question : *faut-il continuer à accueillir de nouveaux membres alors qu'on ne peut pas loger tout le monde rapidement ?*

Mais c'est justement cette croissance de la communauté qui fait la force de la Codha.

Et la Codha, ce n'est pas que de la construction – même de qualité !

Le comité a soutenu de nombreux projets annexes :

- Codhality, le système de voitures partagées ;

- La PNP (Plateforme numérique participative), qui fluidifie la circulation de l'info entre les habitant.e.s d'un immeuble, et même à l'échelle du quartier ;
- La coordination d'immeuble, une sorte de « conciergerie sociale » qui facilite la participation (car oui, on ne va pas se mentir, ce n'est pas toujours simple de s'impliquer).

Le comité assume son rôle de surveillance, mais, surtout, il soutient et accompagne la direction dans le développement de la coopérative. Avec plus d'immeubles, plus de membres, plus de projets... viennent aussi des montants plus élevés, des crédits, des emprunts, l'achat de terrains pour plus d'autonomie dans les projets de construction.

Alors, l'équipe de militant.e.s des débuts a su s'entourer de compétences nouvelles, de professionnel.le.s, pour aujourd'hui gérer une équipe de plus de 25 personnes.

Le comité veille aussi à ce que la Codha reste une coopérative innovante, à l'écoute de ses membres. Et croyez-moi, des idées, il y en a ! De l'énergie, aussi !

Mais ce qui nous permettra de fêter un jour les 50 ans de la Codha, c'est cette capacité à saisir les opportunités, sentir l'air du temps, oser prendre des risques, repousser les limites du possible... en matière de logement, à Genève et dans le canton de Vaud.

Voilà ce que j'ai expliqué à mon collègue hier. Il m'a alors répondu :

« C'est beau, les gens qui croient qu'en construisant des immeubles, on peut améliorer la vie en ville. »

Et il a raison. Alors, si vous êtes membre – que vous soyez déjà logé.e ou pas encore –, sachez que votre adhésion à la Codha est une manière de dire : oui, un autre immobilier est possible !

Vous soutenez un projet, vous donnez de la voix à la Codha, vous lui permettez d'y croire encore, et d'aller plus loin.

De tout cœur, au nom du comité : MERCI à toutes et tous !

Pour le comité de la Codha - Inès Légeret-Coulibaly

CODHA – TRENTE ANS D'HABITAT PARTICIPATIF ET SOLIDAIRE

Par Ripess Europe

Quelques chiffres :

- **1995** : 12 logements, 1 immeuble et 1 association d'habitant.e.s, 100 membres
- **2022** : 761 logements, 20 immeubles, 6'090 membres, dont 1'090 inscrits dans un projet en cours et 3'815 sur liste d'attente
- **2024** : 834 logements, 21 immeubles, 7'000 membres, dont 1'200 inscrits dans un projet et 4'400 sur liste d'attente

Une coopérative née d'un mouvement social

Fondée en 1994, la Codha (Coopérative de l'habitat associatif) fête ses 30 ans en 2024. Elle est aujourd'hui l'une des coopératives participatives les plus importantes d'Europe. Elle trouve ses racines dans la crise du logement des années 1980 à Genève : la spéculation immobilière rend les loyers inaccessibles, notamment pour les jeunes. En parallèle, de nombreux immeubles restent vides, car trop chers pour être reloués.

Ce contexte donne naissance à un mouvement de squats très actif. Genève devient la ville la plus squattée d'Europe, proportionnellement à sa taille. Non seulement les squats fournissent un toit, mais ils deviennent des espaces de vie collective, de création artistique et de revendication politique. Le droit au logement y est défendu dans les faits, par l'occupation, mais aussi par la construction de modèles alternatifs.

Des modèles émergents : Ciguë et habitat étudiant

La coopérative étudiante **Ciguë** joue un rôle central en proposant aux autorités et propriétaires de mettre à disposition temporairement des immeubles vacants, en échange d'un faible loyer et d'un entretien du bien. Ce modèle de « bail de prêt à usage » permettra à la Ciguë de loger des centaines d'étudiant.e.s et d'accumuler assez de fonds pour construire ses propres immeubles.

Mais ce modèle reste limité à l'habitat étudiant. D'autres acteurs souhaitent l'étendre à l'ensemble de la population. Le **Graal** (Groupement pour la promotion de l'action associative en matière de logement) organise des conférences, invite des acteurs européens et relance une tradition coopérative oubliée.

Création de la Codha : de la contestation à la construction

La Codha est créée en 1994 par d'ancien.ne.s squatteur.euse.s, membres de la Ciguë et militant.e.s pour le droit au logement. Elle s'inspire notamment des statuts de la coopérative zurichoise **Wogeno**. Confrontée aux lenteurs administratives genevoises, elle se positionne rapidement comme une **structure faîtière** pour les associations d'habitant.e.s.

Le **bail associatif**, concept phare de la Codha, permet de louer un immeuble à une association qui en assure la gestion technique et sociale. Légalement reconnu après un intense travail politique, il devient une base juridique pour l'habitat participatif.

Croissance et restructuration

En 1999, avec d'autres coopératives, la Codha participe à la création du **Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)**, afin de mutualiser les accès aux terrains en droit de superficie. Elle obtient alors les moyens de construire 4 immeubles en dix ans, soit près de 80 logements, toujours gérés de manière bénévole.

Mais cette dynamique génère un essoufflement. Après **2010**, la Codha traverse une **crise d'autogestion** : les habitant.e.s, dépassé.e.s par la complexité des tâches, réclament une réorganisation.

Un **compromis** est rapidement trouvé :

- L'autonomie des associations d'habitant.e.s est maintenue.
- La Codha perçoit les loyers et assure un suivi technique.

En **2013**, une nouvelle **charte participative** (pour la phase projet) est adoptée. La Codha professionnalise sa gestion avec une **équipe de direction** salariée, distincte du comité bénévole. Des **cahiers des charges** sont introduits pour encadrer les tâches liées aux projets et à la gestion locative et technique.

Une participation réinventée

La Codha conserve son ADN participatif. Les coopérateur.trice.s s'impliquent via des **groupes de travail** thématiques (espaces communs, mobilité, potager, fêtes...). Pour accompagner et faciliter la participation et la gestion associative dans les grands ensembles, la Codha développe un rôle de **coordination d'immeuble**, sorte de conciergerie sociale. Enfin, pour favoriser la participation à l'échelle d'une grande coopérative, la Codha crée en **2018** une **Plateforme numérique participative (PNP)**, outil collaboratif permettant, entre autres :

- de proposer des idées;
- de réserver des espaces communs;
- de signaler des problèmes techniques;
- et de renforcer la vie collective au sein des immeubles.

Un modèle social et écologique durable

En trente ans, la Codha a réussi à extraire plus de **800 logements** du marché spéculatif, tout en restant à la pointe des innovations écologiques et sociales. Elle a inspiré d'autres coopératives plus petites, contribuant ainsi à une **diversification de l'habitat coopératif à Genève**.

En Suisse, pays à majorité locataire, la coopérative est souvent la seule alternative durable à la précarité résidentielle. À mesure que les prêts hypothécaires sont remboursés collectivement, les loyers peuvent baisser ou les excédents être réinvestis dans des équipements communs : salles des fêtes, chambres d'ami.e.s, jardins, etc., ou dans les aménagements autour des immeubles. La coopérative, c'est *Mehr als wohnen*, comme on dit en Suisse alémanique !

Distinctions récentes :

- **2023** – Prix Binding pour la biodiversité, Pra Roman (VD)

- **2022** – Prix de l’immobilier romand, Écoquartier Stand (Nyon), Farra Zoumboulakis architectes, 1^{er} prix « Logements d’utilité publique »
- **2021** – Prix de l’immobilier romand, Pra Roman (VD), Pont12 architectes, 1^{er} prix « Durabilité et écologie du bâtiment »
- **2021** – Distinction romande d’architecture, Rigaud 55 (GE), Bonhôte Zapata architectes
- **2019** – Prix des 100 ans de CHS, 1^{er} prix « Partenariat », Immeuble Ensemble (GE), Liengme Mechkat architectes.

Extraits, Ripess Europe, J. Rossiaud – Membre du comité de coordination

DÉVELOPPEMENT INTERNE 2024

- **Activité du comité : se projeter dans l'avenir**
- **Équipe : renforcement et stabilité**
- **Dépôt participatif et coopératif de la Codha**
- **Les commissions de la Codha en 2024**
- **Histoires... d'entretien**
- **On sème de la biodiversité !**
- **La Codha fête ses 30 ans : un week-end vibrant d'utopies**

Activité du comité : se projeter dans l'avenir

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 de la dernière assemblée générale, donnant lieu à un échange riche avec les coopérateur.trice.s.

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

Au printemps 2024, **David Martinella** a annoncé son départ du comité, où il était engagé dans le pôle Vie interne et participation; nous le remercions pour sa contribution. Il a été remplacé par **Charles Munk**, élu lors de la dernière Assemblée générale (AG), que nous sommes heureux et heureuses d'accueillir. Cette assemblée a également permis de reconduire l'équipe de direction pour un nouveau mandat de quatre ans, incluant Éléonore Gonnet, qui avait rejoint l'équipe en 2023.

Le comité remercie sincèrement les coopérateur.trice.s pour leur confiance renouvelée.

Équipe : renforcement et stabilité

Avec une activité financière en forte croissance, l'équipe de comptabilité s'est renforcée par l'arrivée d'**Armira Bilali** au poste d'aide-comptable. Avant de rejoindre la Codha, Armira avait entrepris une formation de comptable certifiée, qu'elle a brillamment réussie en mars dernier. Félicitations à elle !

Nous saisissons cette occasion pour **remercier chaleureusement toute l'équipe comptable** pour son engagement constant, en particulier durant la transition vers notre nouvel outil de gestion immobilière – un processus complexe mené avec rigueur. Grâce à leur travail souvent discret mais fondamental, le suivi financier de la Codha reste précis, transparent et pleinement aligné avec les valeurs de la Coopérative.

Du côté de la maîtrise d'ouvrage, nous avons accueilli en février 2025 **Sophie Coia**, responsable de projets, avec un focus sur le suivi des travaux, notamment en rénovation. Alors que la construction est en plein essor, il devient aussi essentiel d'anticiper les rénovations des bâtiments plus anciens.

Nous sommes donc ravi.e.s d'accueillir dans l'équipe Sophie, qui est dotée d'un parcours solide et diversifié dans la direction de travaux.

Ces arrivées portent 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 **22,6 équivalents plein temps**.

Enfin, à la coordination des immeubles de Nyon, **nous saluons l'arrivée de Lea Agune**, qui succède à **Lucille Kern**, partie vers de nouveaux horizons professionnels.

Bienvenue à toutes !

Dépôt participatif et coopératif de la Codha

Le Dépôt participatif, créé en 2015, est un outil important du développement de la Codha. Il permet aux coopérateur.trice.s de réaliser un placement intéressant (de 1,5 % à 3 % selon la durée) et confère à la coopérative des moyens financiers supplémentaires pour développer ses projets. En 2023, le comité a décidé d'ouvrir le Dépôt aux personnes non membres. Le but est d'obtenir davantage de moyens en dehors du système bancaire et de donner plus d'autonomie financière à la Coopérative. Au cours de cette dernière année, le Dépôt est passé de 4,9 millions à 5,4 millions, répartis sur 170 coopérateur.trice.s et déposant.e.s externes. N'hésitez pas à en parler autour de vous... !

Les commissions de la Codha en 2024

La commission de la Transition écologique a continué son activité dynamique et énergisante avec une conférence de Lucien Willemin « Pourquoi manger local est loin d'être l'idéal », qui n'a pas laissé indifférents les nombreux membres présents. L'année a également été marquée par le lancement d'un **appel à projets biodiversité** à destination des 17 immeubles de la Codha, dans la continuité du **prix Binding 2023**, ainsi que par les contributions actives de la commission lors de la **fête des 30 ans**. Par ailleurs, un projet de végétalisation d'ampleur a vu le jour sur deux grandes façades aux Ouches (GE) – un projet emblématique, porté par une thématique chère à la commission.

L'occasion de remercier chaleureusement tous les membres bénévoles de cette commission : **Camille Bierens de Haan, Sandra Bize, Marc Girelli, Délia Kernen, Charles Munk, Nathalie Ruegger, Sophie Zbaeren**.

La **commission Projets** poursuit sur sa belle lancée et a pu accompagner plus d'une dizaine d'initiatives portées par des membres de la Codha. Ces projets, aussi variés que créatifs, vont du **four à pizza** au **poulailler**, en passant par le **lombricompostage**, des **spectacles** pour petits et grands, ou encore des **fêtes d'immeuble ou de quartier**. Ces actions renforcent la vie collective et la convivialité dans nos coopératives, tout en incarnant l'esprit participatif de la Codha. Pour en savoir plus, rendez-vous sur la page dédiée du site... et **à vos stylos, pour imaginer les prochaines aventures !**

La commission Participation a poursuivi sa mission : réfléchir aux dynamiques participatives à la Codha. Si le paradoxe d'un faible nombre de participant.e.s dans une commission censée justement dynamiser la participation n'a pas manqué d'interroger, les échanges, eux, ont été riches, constructifs et porteurs. Ils ont permis de faire émerger des pistes solides et des projets concrets, témoignant de la pertinence du sujet et de l'engagement des personnes présentes. La commission reste un espace précieux de dialogue entre membres et collaborateur.trice.s, où se partagent des visions, parfois différentes, pour renforcer l'implication de toutes et tous. Merci aux participant.e.s pour leur engagement, leur persévérance et leur volonté de faire avancer, pas à pas, la culture coopérative participative.

HISTOIRES... D'ENTRETIEN

Un travail de terrain, collectif et engagé

Derrière chaque appartement rénové, chaque amélioration technique, chaque chantier abouti, il y a le travail attentif de **l'équipe de gestion technique de la Codha**. Composée de **Mathieu Jusselin** et **Stéphanie Roques**, cette équipe pilote, depuis plusieurs années, l'entretien courant et les gros travaux sur l'ensemble du parc immobilier.

Leur approche ne se limite pas aux aspects techniques : elle est résolument participative, ancrée dans les réalités des lieux et des habitant.e.s. À chaque étape, ils s'efforcent d'associer autant que possible les habitant.e.s, les comités d'immeuble, les responsables techniques ou les coordinateur.trice.s d'immeuble, afin que les projets répondent aux besoins concrets et s'inscrivent dans les dynamiques collectives propres à chaque immeuble. Ce qui n'est pas toujours simple !

Il faut, en effet, composer avec les attentes parfois élevées des habitant.e.s, les impatiences (c'est vrai, ça ne va jamais assez vite...), ainsi qu'avec les aléas techniques, réglementaires ou budgétaires. Mais bon, c'est précisément dans cette complexité que se construisent une réelle gestion associative et un vrai dialogue coopératif, souvent exigeants, mais toujours enrichissants.

Qu'il s'agisse d'améliorer le confort thermique, de restaurer des lieux de vie ou de repenser les espaces communs, Mathieu et Stéphanie essaient toujours de mettre en œuvre les solutions les plus durables, humaines et économiques avec sérieux, engagement et ténacité.

Le comité de la Codha en profite pour les remercier chaleureusement pour leur travail au service de nos immeubles et de l'idéal participatif et coopératif !

Ci-dessous, deux exemples concrets de ce travail de terrain.

Réouverture de la place de jeux du Pommier !

Après une rénovation complète, la place de jeux du Pommier, autour de ces deux platanes majestueux, a rouvert début avril, pour le plus grand plaisir de tous.les habitant.e.s du quartier.

La Codha se réjouit d'avoir pu contribuer activement à la conservation de la structure d'origine. En accord avec les souhaits exprimés par plusieurs habitant.e.s, elle est parvenue à convaincre les copropriétaires de maintenir cette aire de jeux dans son esprit initial, tout en assurant sa mise aux normes et sa rénovation.

Cet espace constitue un véritable lieu de vie collective, favorisant les échanges, les rencontres et la convivialité entre voisin.e.s. Sa préservation reflète notre engagement commun pour un cadre de vie de qualité, inclusif et durable. Bref, ça valait le coup de batailler et de s'engager autant dans ce dossier !

Aux Ouches : l'été peut arriver !

« Voilà l'été... voilà l'été ! » comme dit la chanson. Mais avec lui viennent aussi les chaleurs de plus en plus intenses, conséquences directes du réchauffement climatique. Les habitant.e.s des coursives du chemin des Ouches 14 en faisaient particulièrement les frais (sans mauvais jeu de mots), exposé.e.s à un fort ensoleillement, surtout à la période estivale.

Après un premier refus de l'Office des autorisations de construire, la Codha a persévéré et obtenu l'autorisation d'installer des toiles solaires sur les deux bâtiments. Compte tenu de la double hauteur atypique des coursives, un échafaudage a été nécessaire pour permettre la pose des protections. Nous en avons profité pour entreprendre notamment la réfection des façades des deux pignons sud de l'immeuble.

Les habitant.e.s ont pu bénéficier des nouvelles toiles dès les premiers rayons printaniers, pour un confort retrouvé et une meilleure qualité de vie au quotidien.

Prochaine étape pour les Ouches : végétaliser les deux pignons rénovés, en collaboration avec l'association **Terrasses sans frontières**. Un nouveau projet qui s'annonce aussi vert que vivant !

ON SÈME DE LA BIODIVERSITÉ !

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 connu un **très bel accueil**. Cette initiative visait à soutenir des actions concrètes favorisant la faune et la flore locales autour des immeubles de la Codha, via une enveloppe de **45'000 francs** .

Dès cette première édition, **6 projets ont été retenus** pour un montant total de **23'100 francs**. L'appel a suscité une **forte dynamique au sein des coopératives**, générant échanges, créativité et une jolie mobilisation collective.

Parmi les projets soutenus :

- **Écoquartier du Stand** (Nyon), création de deux biotopes : une **bassière** et un **murgier** afin d'offrir de nouveaux habitats naturels. Un second projet prévoit l'installation de **nichoirs à chauves-souris** avec soirée de sensibilisation.
- **Vergers** (GE), un projet participatif de **pose de 22 nichoirs à oiseaux**, encadré par un ornithologue, engage les habitant.e.s dans la préservation des espèces.
- **Plaines-du-Loup** (VD), **végétalisation des terrasses du 5^e étage**, très exposées au soleil. Création de bacs dans lesquels ont été plantées des espèces locales résistantes à la chaleur; fabrication d'**hôtels à insectes, mangeoires et nichoirs**.
- Aux **Ouches** (GE), **végétalisation de deux grandes façades** orientées sud-ouest, intégrant des plantes indigènes, pour améliorer le microclimat et offrir un habitat aux insectes et oiseaux.

Un **second appel** est prévu pour le printemps 2025. Cette démarche illustre l'engagement concret et collectif de la Codha en faveur de l'écologie et de la qualité de vie. À vos plumes !

LA CODHA FÊTE SES 30 ANS : UN WEEK-END VIBRANT D'UTOPIES

Les 28 et 29 septembre 2024, la Codha a célébré ses 30 ans d'habitat participatif au Pavillon Sicli à Genève. Cet anniversaire a été bien plus qu'une rétrospective : c'était un moment festif, chaleureux et inspirant, à l'image d'une coopérative qui regroupe aujourd'hui plus de 7'000 membres en Suisse romande.

Durant deux jours, toutes les générations ont pu profiter d'un programme riche et éclectique autour du thème « l'habitat et le vivant ». La magnifique exposition *La Codha, 30 ans d'utopies* (Merci, Camille Kaiser, de l'association Selecta) retraçait trois décennies d'expériences coopératives à travers images, récits et archives. Elle a été très appréciée. Les visiteur.euse.s ont également assisté à des films engagés en partenariat avec le Festival du Film Vert.

Les tables rondes ont fait dialoguer expert.e.s, militant.e.s et acteur.trice.s du terrain autour de thématiques actuelles : avenir des coopératives, réemploi dans la construction, économies alternatives et cohabitation avec la faune en milieu urbain. L'événement a aussi mis à l'honneur les pratiques écologiques et accessibles avec plusieurs ateliers créatifs.

La convivialité était au cœur de la fête, avec des jeux, des spectacles, de la musique, des blind tests, de la danse (jusqu'au bout de la nuit... on se refait pas !), sans oublier un buffet et de nombreux moments gourmands. Les enfants ont pu profiter d'animations dédiées, pendant que les parents assistaient aux projections ou conférences.

Moment fort du week-end : la partie officielle en présence de représentant.e.s politiques soulignant la reconnaissance institutionnelle du modèle porté par la Codha, qui a profité de l'événement pour réaffirmer son engagement en faveur d'un habitat durable, solidaire et respectueux du vivant.

Ce trentième anniversaire a été l'occasion de célébrer une belle aventure collective et d'envisager l'avenir avec enthousiasme. Un grand merci à toutes celles et ceux qui font vivre la Codha !

Immense MERCI à nos partenaires, à commencer par la **BAS (Banque alternative suisse)**, fidèle soutien de nos projets d'habitat durable. Nous exprimons également notre profonde gratitude à : **Festival du Film Vert, APRÈS-GE, la revue *Habitation*, Zerowaste Switzerland, Pro Natura, le GCHG et la fondation Pavillon Sicli** pour son accueil généreux. Merci aussi à toutes les personnes intervenantes, aux artistes, aux bénévoles, aux équipes techniques et aux membres de la Codha pour leur engagement et leur énergie durant cet événement.

POUR PLUS DE LOGEMENTS EN COOPÉRATIVE À GENÈVE – MOBILISONS-NOUS !

Une initiative importante va bientôt être soumise au vote à Genève : « **Pour plus de logements en coopérative** », portée par le **Groupe des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)**. La **Codha** soutient activement ce projet, et il est essentiel que nous, coopérateurs et coopératrices, soyons nombreux·ses à voter (et à faire voter) pour la faire passer !

C'est quoi, cette initiative ?

L'idée est simple : faire en sorte qu'au moins **10% des logements du canton** soient des logements en coopérative. Aujourd'hui, on en est à peine à 5%. À Zurich, c'est déjà plus de 20 % ! Il est temps que Genève rattrape son retard.

Pourquoi c'est important ?

- **Parce que les loyers explosent** et qu'il devient de plus en plus difficile de se loger décemment. Les coopératives proposent des logements durables, bien pensés et **en moyenne 30 % meilleur marché** que ceux du marché privé.
- **Parce qu'on construit autrement** : les coopératives ne cherchent pas à faire du profit, mais à créer des lieux de vie à long terme, écologiques, où les habitant·e·s ont leur mot à dire.
- **Parce qu'on veut des quartiers durables et vivants** : les projets coopératifs s'inscrivent dans une vision plus large de la ville, avec des espaces partagés, du lien social, un fort ancrage local et des modes de vie plus sobres.
- **Parce qu'on veut du changement** : avec cette initiative, l'État aurait l'obligation d'agir concrètement pour favoriser ce modèle.

Et maintenant ?

Tout se jouera **le 28 septembre prochain**. En attendant, on peut déjà **en parler autour de nous**, se préparer, et surtout **ne pas oublier d'aller voter** le moment venu.

En résumé, voter pour cette initiative, c'est soutenir :

- des **logements abordables**
- une ville **plus inclusive, écologique et solidaire**
- des **quartiers durables** pensés pour et avec les habitant·e·s

Si vous êtes coopérateur·trice à la Codha ou simplement convaincu.e par ce modèle : **votre voix compte !**

PROJETS ET DÉVELOPPEMENTS EN 2024

CANTON DE GENÈVE

Route de Ferney : chantier en fête, mélodie au cor

Sentier des Saules : entre tourelles et terrasses

Caserne et Vernets : plus on est de fous, plus on rit !

Versoix : tout est bien qui commence bien !

Chêne-Bougeries Village : les pelleteuses s'impatientent (et nous aussi)

Le Croissant : entre terre crue et bois nacré

Presinge : bâtir autrement

Murcie : clip clap, bang, vlop, shebam, pow, blop, wizz... !

Pré-aux-Ânes : petit projet, grandes convictions

Belle-Terre : bientôt le lever de rideau

CANTON DE VAUD

Plaines-du-Loup : on zoome !

En 2024, la Codha a poursuivi avec intensité et engagement le développement de ses projets, en ville comme à la campagne, dans des contextes souvent contrastés, mais toujours portés par une même ambition : construire autrement. À Genève, les chantiers avancent à bon rythme, les autorisations se débloquent, de nouveaux terrains sont sécurisés, et les groupes d'habitant.e.s se forment, débattent, construisent.

La diversité des formats – grands quartiers ou petits immeubles, location ou accession en PSBL – reflète bien la souplesse de la coopérative dans sa manière d'habiter le territoire. À noter également : l'entrée de la Codha dans deux projets stratégiques à très long terme, à Belle-Terre et Grosselin, où la concertation, la gouvernance partagée et la vision à l'échelle du quartier seront décisives.

Enfin, au-delà du canton de Genève, la Codha mène actuellement une prospection active dans le canton de Vaud, où de nouveaux terrains sont à l'étude. L'enjeu est clair : répondre à la demande croissante de ses membres, continuer à défendre un droit au logement coopératif au-delà des frontières genevoises et accompagner l'essor d'une autre manière de faire la ville.

Route de Ferney : chantier en fête, mélodie au cor

Après les déboires de 2023 liés à la faillite de l'entreprise de maçonnerie d'Orlando et ses répercussions, le chantier a battu son plein en 2024, marqué notamment par le bouquet de chantier au mois de mars. Les étages se superposent, les détails s'affinent, les matériaux et les couleurs commencent à venir domestiquer les intérieurs. De quoi réellement se projeter et se réjouir de l'appropriation des lieux avec un emménagement prévu à l'automne 2025.

Le bouquet de chantier a célébré la fin du gros œuvre. Il se symbolise traditionnellement par l'accroche d'un sapin au point culminant de la charpente pour protéger l'édifice du mauvais sort...

À la Codha, c'est surtout un moment privilégié pendant lequel les futur.e.s habitant.e.s rencontrent et remercient les ouvrier.ère.s et mandataires pour leur travail autour d'un repas convivial sur le chantier. Cela a aussi été l'occasion de faire une première visite des lieux qui, à la route de Ferney, s'est accompagnée d'un somptueux concert de... cor des Alpes !

Sentier des Saules : entre tourelles et terrasses

Après la démolition de l'immeuble existant, d'importants travaux préparatoires ont été menés pour consolider les excavations, compte tenu de la proximité avec le Rhône. Ce démarrage long et complexe a finalement laissé place, en mai 2024, au début de la construction du nouvel immeuble. Les maçon.ne.s ont achevé la première phase du gros œuvre, révélant une silhouette étonnante : un rez-de-chaussée en grands panneaux de béton préfabriqué, surmonté de deux tourelles jumelles de neuf étages (les noyaux de distribution verticale), reliées par des coursives sur cinq niveaux.

C'est désormais au tour des charpentier.ère.s d'intervenir, installant dans cette ossature béton les étages d'appartements en bois suisse, entièrement préfabriqués en atelier.

Du côté des futur.e.s habitant.e.s, le processus participatif a abouti au « Fil rouge » : des choix collectifs qui définissent les préférences en matière d'équipements, de matériaux et de teintes.

Trois surfaces d'activité de l'annexe existante accueillent déjà deux structures de qualité. Les associations CDD et Silure ont fondé l'association des locataires A808, chargée du futur pôle culturel. Le luthier Vincenti Guitares rejoint l'aventure et prévoit des apéros-concerts avec ses voisin.e.s : la Brasserie du Mât, la buvette-glacier et AuxBerges, qui proposera chambres d'hôtes et restaurant-bar à tapas. Une coiffeuse, Terramoon, complètera (et coiffera...) cette offre déjà prometteuse.

Caserne et Vernets : plus on est de fous, plus on rit !

Au printemps 2024, la Codha a officialisé l'acquisition de nouvelles surfaces de logements et d'activités sur le site du Quai Vernets. Une étape majeure pour l'avenir de ce quartier en pleine transformation. On explique.

Projet Caserne – Îlot A : Situé dans l'îlot A, le projet Caserne comprend aujourd'hui 263 logements dont 73 récemment acquis, ainsi que des espaces communs, une maison de quartier et une crèche au rez-de-chaussée.

Projet Vernets – Îlot B : La Codha a également acquis 104 logements supplémentaires dans l'îlot B, accompagnés d'espaces communs et d'activités également. Ce nouveau projet a été baptisé « Vernets ».

La construction de l'immeuble Caserne et de la tour voisine a été menée tambour battant par l'entreprise totale Losinger Marazzi. Le gros œuvre est désormais terminé, révélant les premiers volumes de ce nouveau quartier dont les premiers emménagements sont prévus pour le printemps 2026. Du côté de Vernets, les travaux ont démarré durant l'été et devraient s'achever début 2028.

Cette année, l'implication des futur.e.s habitant.e.s du projet Caserne et du comité de l'association **Au fil de l'Arve** a été remarquable. Un grand merci à toutes et à tous !

Le groupe des futur.e.s habitant.e.s de Vernets s'est consolidé avec succès. L'atelier Construire ensemble et deux rencontres autour des espaces communs et de la matérialité des logements ont fait émerger de belles idées – comme celle d'un sauna dans l'immeuble ! Le bureau Jaccaud +

Associés, mandaté pour ce projet, a pu compter sur des retours enthousiastes des groupes de travail. Prochaine étape : la création de l'association des futur.e.s habitant.e.s de Vernets !

À l'automne, une plénière a permis de faire le point sur l'évolution des espaces communs dans les deux immeubles. Résultat : la mutualisation des espaces Caserne-Vernets a été approuvée !

La Codha est heureuse de pouvoir proposer **plus de 360 logements coopératifs à ses membres** dans un quartier vivant, entièrement piéton, qui comptera une école, deux crèches, une maison de quartier, une gérance centrale de quartier, un supermarché, des restaurants, un parc et de nombreuses arcades commerciales... et tout cela, au cœur de la ville.

Versoix : tout est bien qui commence bien !

L'année a commencé avec un défi de taille : faire face à un recours contre le projet de construction, déposé par les propriétaires d'un immeuble voisin. Mais loin de se laisser décourager, l'équipe de la Codha s'est immédiatement mobilisée. Une rencontre a été organisée, réunissant les opposant.e.s, les futur.e.s habitant.e.s et les preneur.euse.s d'arcades.

Grâce à des échanges ouverts et constructifs, une issue favorable a pu être trouvée : les oppositions ont été levées ! Un compromis a permis d'apporter quelques ajustements mineurs tout en préservant l'esprit du projet. Soulagement général, et cap résolument tourné vers l'avenir.

En septembre 2024, une étape décisive est franchie : l'autorisation de construire entre en force, et les travaux peuvent enfin commencer. En parallèle, l'équipe relance l'étude des projets d'arcades et avance sur la rénovation des maisons de maître existantes.

Et maintenant, place à la consolidation du groupe des futur.e.s habitant.e.s, à l'attribution des logements... et au lancement concret de cette belle aventure coopérative à Versoix !

Chêne-Bougeries Village (CBV) : les pelleteuses s'impatientent (et nous aussi)

À l'angle du chemin de la Fontaine et du chemin du Pont-de-Ville, un petit coin de Chêne-Bougeries s'apprête à vivre une belle métamorphose... coopérative, bien entendu ! Sur ce site classé en zone 4B protégée, la Codha relève un double défi, à la fois architectural et patrimonial : la réalisation de 19 logements, répartis entre un nouveau bâtiment et quatre rénovations patrimoniales témoins de l'histoire villageoise du quartier.

La démarche participative engagée favorise la création de liens durables entre les partenaires du projet. Les futur.e.s habitant.e.s contribuent activement à la conception des espaces extérieurs, des rez-de-chaussée animés, ainsi que des espaces communs, pensés pour répondre aux besoins collectifs et s'ouvrir au voisinage. Cette dynamique permet d'offrir une palette innovante de typologies et d'usages, ancrée dans l'esprit du lieu.

Le projet est mené par BCR, lauréat du concours 2017, en collaboration avec Frey architectes. BCR assurera également la direction des travaux, pour une coordination fluide du chantier.

Côté administratif, les autorisations sont presque toutes en poche. La rénovation du bâtiment du Pont-de-Ville 18 poursuit sa transformation avec une courside côté cour — intimité pour les un.e.s, convivialité pour tous et toutes. Seule la surélévation attend encore quelques signatures...

Mais le reste est prêt : les pelleteuses s'échauffent, la démolition est imminente, et la participation est, comme toujours, la clé de cette nouvelle aventure !

Le Croissant : entre terre crue et bois nacré

À Vernier, le petit ensemble réalisé par l'entreprise générale CPSA prend résolument forme. Aux côtés de l'immeuble locatif d'UBS, bordant les voies ferrées, s'élève le bâtiment de la Codha, situé le long du chemin du Croissant, conçu par les architectes Daniela Liengme et Laura Mechkat.

Les futur.e.s habitant.e.s des deux immeubles partageront de généreux espaces extérieurs : une esplanade devant la salle commune pour les fêtes, un chemin menant à un grand jardin en contrebas, agrémenté de vieux arbres, d'arbres fruitiers, de potagers et d'une pergola. Un petit chalet et un cabanon, à rénover, compléteront ces aménagements.

En début d'année, les futur.e.s habitant.e.s se sont réuni.e.s en groupe de travail pour finaliser les choix collectifs, aboutissant au « Fil rouge » définissant les préférences en équipements, matériaux et teintes.

Le 31 octobre, tout le monde s'est retrouvé pour le traditionnel bouquet de chantier, marquant la fin du gros œuvre. Ambiance festive dans les murs encore bruts : musique mexicaine, lumières chaleureuses et mets savoureux ont donné un avant-goût prometteur de la vie telle qu'elle se déroulera sur place.

Depuis, les travaux avancent à bon rythme. À l'intérieur, des briques en terre crue sont posées pour habiller les murs, remettant à l'honneur un matériau écologique ancestral. À l'extérieur, les façades s'animent peu à peu : menuiseries dorées, garde-corps rose tendre et bardage en bois nacré offrent un rendu délicat, presque poétique — comme le plumage d'un oiseau. Livraison prévue fin 2025 pour les accédant.e.s, suivie de l'arrivée des locataires début 2026.

Presinge : bâtir autrement

À Presinge, la Codha, Équilibre et Quercus pilotent ensemble bien plus qu'un quartier : une véritable extension du village. En 2024, elles ont avancé vers la concrétisation du projet : 150 logements, dont 48 pour la Codha, répartis autour de deux rues et trois placettes. L'année a été consacrée à répondre aux demandes complémentaires des services cantonaux pour finaliser l'autorisation de construire.

Dans un contexte de hausse marquée des coûts depuis la crise du Covid-19, maintenir les ambitions écologiques (bois, paille, briques de terre crue) a été un défi constant pour les maîtres d'ouvrage, architectes (Apaar et Atba) et ingénieur.e.s.

Les futur.e.s habitant.e.s se sont mobilisé.e.s autour du système d'assainissement sur site, inédit à cette échelle en Suisse, qu'ils et elles souhaitent préserver. Certain.e.s sont prêt.e.s à consacrer une semaine à la fabrication de briques en terre crue, issues des terres excavées !

Côté participation, les commissions Intergénérationnel et Gouvernance ont réfléchi à un modèle de maison de santé et aux modes de fonctionnement du futur quartier, se nourrissant de visites à Pra Roman et aux Vergers. Un bel élan coopératif pour un chantier qui débutera début 2026.

Murcie : clip clap, bang, vlop, shebam, pow, blop, wizz... !

N'en déplaise à M. Gainsbourg pour ce détournement d'onomatopées, les premiers coups de pelle ont retenti cet automne au chemin de Murcie pour la construction des 14 logements du premier projet 100 % en PSBL (propriété sans but lucratif) de la coopérative. Grâce à la persévérance de

Localarchitecture, la levée des recours a été obtenue. La Codha s'est consacrée au peaufinage des montages financiers et notariés spécifiques à la propriété sans but lucratif... et les futur.e.s habitant.e.s ont pu se pencher à nouveau sur la concrétisation architecturale de leur futur habitat tant au niveau collectif qu'individuel. Ce processus se poursuivra en 2025 pour une livraison prévue à l'automne 2026.

À noter : les 14 promesses de vente ont été signées en seulement six mois – preuve de l'enthousiasme que suscite ce projet novateur.

Pré-aux-Ânes : petit projet, grandes convictions

La Codha a signé une promesse d'achat pour deux parcelles situées à proximité du projet de Murcie. Celles-ci permettront de développer, dans le cadre de la propriété sans but lucratif (PSBL), deux petits bâtiments comprenant respectivement 6 appartements (bâtiment Soral) et 4 appartements (bâtiment Jardin).

En collaboration avec le bureau Localarchitecture, un avant-projet est attendu courant 2025. Le site, à la fois verdoyant et paisible, se prête idéalement à une construction en bois, à faible impact environnemental. Un soin particulier sera apporté aux aménagements extérieurs, conçus avec le bureau La Comète, dont plusieurs membres vivent dans notre immeuble de la Jonction.

Avec ce projet, la Codha réaffirme sa mission fondatrice : soustraire des terrains à la spéculation immobilière et construire dans des zones à forte pression foncière, en cohérence avec ses valeurs écologiques et sociales.

Belle-Terre : bientôt le lever de rideau

Place à la troisième et dernière étape de ce vaste projet urbain, avec les pièces A4 et A5 en vedette. La Codha y posera ses fondations avec 80 à 100 logements coopératifs, aux côtés de partenaires de choix : la Ville de Thônex, Les Ailes, SCHS, Équilibre, la Fondation HBM Emma Kammacher, la CPEG... et un huitième opérateur, encore à désigner, dans le cadre d'un appel à investisseurs pour le programme en PPE.

L'heure est aux discussions de fond : programmation fine, répartition des droits à bâtir et ajustements préalables à l'élaboration des plans localisés de quartier (PLQ). Grande nouvelle : la programmation accueillera un demi-groupe scolaire supplémentaire sur A4, ainsi qu'un établissement de pédagogie spécialisée confirmé sur A5.

Les lauréats du concours d'urbanisme et d'architecture 2018 – CCHE (A4) et Group8 (A5) – sont dans les starting-blocks, prêts à reprendre crayons et claviers dès validation des grandes orientations. Encore un peu de patience : les fondations de la ville de demain prennent forme, et le rideau est sur le point de se lever.

Grosselin : calme plat... mais un intérêt toujours confirmé !

À Grosselin, 2024 n'a pas été l'année des grandes annonces. Ni des forums citoyens, ni même de nouvelles cartes à l'encre encore fraîche. Une année de calme apparent, donc ? Oui... mais pas de vide, loin de là ! La mutation de cette vaste zone industrielle est bel et bien en cours, à son rythme,

avec en ligne de mire la création d'un quartier participatif, durable et solidaire, destiné à accueillir à terme 10'000 habitant.e.s, une vraie révolution urbaine pour Carouge.

Pendant que les documents circulent en coulisses et que les instances prennent le temps, la Codha et les coopératives du consortium Grosselin demain (Équilibre, L'Habrik, Totem) restent en alerte, prêtes à reprendre le fil dès que l'élan repartira. 2024 aura donc été une année de veille, de patience et de respiration, parce que les projets d'ampleur ont parfois besoin... d'un petit silence avant la reprise de la fanfare.

ZOOM SUR LES PLAINES-DU-LOUP (VD)

Un projet emblématique de mixité sociale et programmatique

Au cœur de la coopérative, un ensemble de 75 logements aux typologies variées – du deux aux cinq-pièces vaudois – prend vie, incarnant les valeurs de diversité et d’inclusion. Il est conçu par Philippe Meier architecte. On y trouve trois appartements de type « cluster » et deux logements adaptés aux personnes en situation de handicap. En complément, 11 espaces communs, une grande terrasse commune et traversée de l’immeuble en attique, 4 buanderies, 4 locaux vélos et 7 surfaces commerciales viennent enrichir le cadre de vie des résident.e.s.

Ce bâtiment, conçu selon les standards de durabilité Minergie-P-Eco et développé avec l’expertise d’ingénieur.e.s en accessibilité universelle, s’inscrit pleinement dans l’écoquartier des Plainnes-du-Loup. Ce vaste projet urbain, construit en trois étapes, accueillera à terme 15’000 logements, une école, un EMS, une crèche, une bibliothèque, une maison de quartier, un fitness urbain, des aires de jeux et une multitude d’activités animant les rez-de-chaussée.

Loutopie au cœur du projet !

Les membres de l’association d’habitant.e.s **Loutopie** ont vécu une phase cruciale : l’emménagement dans les appartements ! Une dernière visite du chantier, organisée en début d’année par la Codha, précédera la signature des baux et le grand moment des cartons !

Les premiers emménagements ont eu lieu en mai en commençant par l’allée 3-5, tandis que les derniers habitant.e.s de l’allée 17 sont rentré.e.s à l’automne 2024.

Les discussions autour des espaces communs s’intensifient, aboutissant à un programme riche et varié :

- **Ateliers créatifs** : textile, dessin-gravure, réparation-bricolage-bijoux
- **Atelier bois** en sous-sol
- **Salle commune** au rez-de-chaussée dédiée au sport
- **Salle polyvalente** en attique en lien avec la terrasse commune
- **Espaces partagés** : coworking, atelier Jeu de peindre, chambres d’ami.e.s, buanderies panoramiques, atelier vélos, cave commune

Un groupe festivités s’active déjà, promettant des moments de convivialité mémorables !

Parallèlement, le **groupe aménagement extérieur** œuvre pour végétaliser les terrasses en attique. Leur projet, qui intègre la réutilisation de bacs CFF et la plantation d’espèces indigènes, a reçu le soutien du **prix Binding** de la Codha pour la promotion de la biodiversité. Des journées travaux en vue de sa réalisation, prévues début 2025, concrétiseront cette initiative.

Le loup souffla, souffla... mais la structure en bois tint bon !

L'immeuble des Plaines-du-Loup repose sur une **structure porteuse en bois** et un **système de dalles mixtes bois-béton**. Ce choix constructif répond à plusieurs objectifs clés :

Écologie : le bois, ressource renouvelable et locale, stocke le CO₂ et réduit l'empreinte carbone du bâtiment.

Efficacité et rapidité : sa légèreté facilite le transport et permet une mise en œuvre rapide grâce à la préfabrication.

Confort et bien-être : il régule naturellement l'humidité et crée un environnement intérieur sain et agréable.

Le béton, quant à lui, apporte inertie et rigidité, formant un duo idéal avec le bois pour une construction performante et durable.

... Et la façade en brique tint bon aussi !

Les façadiers réalisent un travail d'orfèvre, posant chaque brique avec soin et précision. Ce chantier est aussi une belle opportunité pour les jeunes Lausannois.es, qui participent activement à l'aventure dans le cadre des journées Ose un métier.

Merci à toutes et tous !

Un immense merci aux architectes, aux ouvrier.ère.s et entreprises impliquées, aux voisin.e.s et paysagistes, ainsi qu'à l'association **Écoquartier** pour ses réflexions à l'échelle du quartier. Et surtout, merci aux habitantes et habitants qui font de ce projet un **véritable lieu de vie** !

Rendez-vous à l'automne 2025 pour l'inauguration officielle !

LOCALI, LA PLATEFORME GENEVOISE POUR CHANGER TA MANIÈRE DE CONSOMMER

Locali

Une nouvelle manière
de consommer

Propulsé par

après
LE RÉSEAU DE L'ÉCONOMIE
SOCIALE ET SOLIDAIRE

Locali est un projet propulsé fin 2024 par APRÈS-GE – la faîtière de l'économie sociale et solidaire. Il fait suite à l'étude Locali qui a été réalisée en 2023 et qui a démontré son potentiel en termes de création d'emploi et de réduction d'empreinte carbone. Sa mise en place est soutenue par le Canton et la Ville de Genève, et repose sur un partenariat avec les SIG et la Fédération romande des consommateurs (FRC).

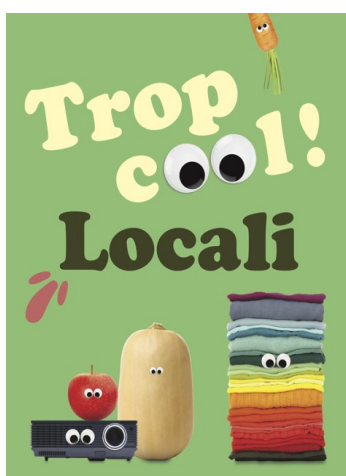
Le projet s'inscrit parfaitement dans la vision de la Codha de « faire plus qu'habiter », puisque son objectif consiste à proposer à l'ensemble de la population genevoise et dans chaque quartier une offre personnalisable d'abonnements à des biens et services de proximité. Il s'agit de promouvoir une manière nouvelle de consommer dans les domaines de l'alimentation, des objets et vêtements, ainsi qu'en matière de mobilité. Et en plus de son intérêt pour la population, pour le tissu économique local et pour la création d'emploi, Locali permet une réduction significative de l'empreinte carbone liée aux domaines concernés. **En bref, Locali, c'est consommer mieux tout en rendant la transition populaire !**

La plateforme Locali déploie **plus de 30 offres d'abonnements différents** répartis selon le code postal et le domaine d'activité. Depuis son lancement il y a quelques mois, **ce sont plus de 150 abonnements** qui ont déjà été contractualisés. En outre, plusieurs **hubs Locali** sont en construction, notamment aux Sciers, aux Vernets et aux Avanchets.

- Découvrir les abonnements et l'étude (QR CODE) : www.locali-ge.ch

Plus d'informations :

- Locali-ge.ch



AUTRES ACTIVITÉS ET PROMOTION DE L'HABITAT COOPÉRATIF

Participation à des événements au cours de l'année 2024

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 fréquemment, au gré de ses disponibilités, à des événements publics autour du thème de l'habitat et de la mobilité; notamment, en 2024 :

- Table-ronde « Concevoir des quartiers de qualité et durables » à la FER le 25 janvier 2024
- Journée romande du logement à La Tour-de-Peilz, le 23 mai 2024
- Table ronde « Ethical Finance » dans le cadre des rencontres d'Urbamonde à Genève, le 2 octobre 2024

Participation de la Codha à des organismes faîtiers

- **APRÈS** Genève, 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.

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;
- impliquée dans l'association Rez actifs d'APRÈS-Genève;

COMPOSITION DU COMITÉ ET DU BUREAU DE LA CODHA

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

Comité de la Codha:

Sandra Bize, Inès Légeret Coulibaly, Simon Gaberell, Christophe Gnaegi, David Martinella (jusqu'à avril 2024), Marius Moutet, Charles Munk (dès décembre 2024), François Rossier, Marcel Ruegg, Sibylle Sauvin Jean, Katharina Schindler Bagnoud

Équipe de direction

Mauro Bellucci, Éléonore Gonnet, Guillaume Käser, Anne Labarthe, Éric Rossiaud

Bureau de la Codha

Administration générale

Éléonore Gonnet, Anne Labarthe, Armira Bilali (dès mai 2024), Natali Caceda, Xiomara Herrera, Isabelle Joset, Olivier Lauck, Rosa Leon, Estelle Wittwer

Maîtrise d'ouvrage

Guillaume Käser, Éric Rossiaud, Maria Gil, Rosi Gil Lopez, Simone Guibentif, David Milione, Joël Rochat, Marjorie Septier, Isabel Stella, Rosanna Ulmi, Céline Zoetewij

Gestion d'immeubles, Coordination associative

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

Les coordinateur.trice.s d'immeubles : Laslo Biro-Levescot et Théo Soulié (Vergers, Meyrin), Florence Chappuis (Écoquartier Jonction), Bastian Ehrbar et Sophie Zbaeren (Pra Roman, Lausanne), Stéphane Ohanessian (Rigaud, Sureaux, Genève), Lea Agune, Lucille Kern et Joaquim Pinto (Écoquartier Stand, à Nyon).

Organe de révision

Fiduciaire Revidor SA

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES

La Codha en quelques chiffres

Résumé au 31.12.2024

Coopérateurs-trices	
Nombre de membres individuels	7'403
Ce qui représente en nombre de ménages	5'502

Logements

Nombre de logements	834
Nombre d'immeubles	19
Nombre de logements en projet	726
Nombre d'immeubles en projet	12

Total du bilan	CHF 538'435'659
Total de l'état locatif	CHF 17'231'099

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

Ressources humaines, collaborateurs-trices internes	28
Correspondant, en postes de travail à plein-temps	21.8

LES CHIFFRES EN QUELQUES MOTS

En 2024, la Codha franchit un cap stratégique en investissant **plus de 100 mios CHF** dans l'économie locale, soit une progression de **+185 %** par rapport à l'exercice précédent. Ces investissements ont permis d'avancer sur plusieurs projets majeurs : Plaines-du-Loup (financement Banque Migros), Ferney et Murcie-Confignon (PSBL, BCGE), Croissant (Raiffeisen), Caserne des Vernets (BCGE), ainsi que Versoix, Chêne-Bougeries-Village et Saules (BAS).

Le **Dépôt participatif et coopératif**, qui reste un outil essentiel de préfinancement, atteint **5.4 mios CHF**, dont la moitié en parts sociales, apportés par les coopérateur·trices.

En parallèle, le **capital social** augmente de **5.2 mios CHF**, atteignant **31.9 mios CHF** au 31.12.2024. Les **fonds propres totaux** s'élèvent à **33.2 mios CHF**, soit **6.17 % du total du bilan** selon le Code des obligations, et **6.9 %** si l'on intègre les provisions pour grands travaux.

Le **chiffre d'affaires** 2024 est de **19 mios CHF**, en hausse de **4 %** par rapport à 2023. L'**état locatif** progresse de **426'756 CHF**, porté notamment par la mise en location des logements des Plaines-du-Loup en août 2024. Les **honoraires de maîtrise d'ouvrage** s'élèvent à **769'960 CHF**, reflet de l'intensité des projets en phase active.

Pour assurer ses missions, la Codha s'appuie sur une équipe de **28 personnes**, représentant **21.8 ETP**, avec un taux d'activité moyen stable.

La Codha continue d'alimenter régulièrement ses provisions pour anticiper les besoins futurs et sécuriser ses projets.

En 2024, **439'640 CHF** sont versés à la provision pour **grands travaux**, portant le total cumulé à **4 mios CHF**. La provision pour **stabilité des loyers** des immeubles subventionnés par l'OCLPF est renforcée de **311'300 CHF**, atteignant **1.48 mio CHF**.

Pour faire face aux **aléas des projets** (retards, recours, hausses de coûts), la **provision pour risques** est complétée de **51'344 CHF**, pour un total de **1.92 mio CHF**.

La **provision solidaire inter-immeubles**, levier de soutien mutuel au sein du parc, est dotée de **480'000 CHF**, pour un solde de **774'000 CHF**.

Enfin, après intégration de l'ensemble de ces éléments, **le résultat net de l'exercice 2024 s'établit à 108'124 CHF**, tel qu'approuvé par l'organe de révision.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
SUR LE CONTRÔLE ORDINAIRE
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE

CODHA Coopérative de l'habitat associatif, Genève

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de CODHA Coopérative de l'habitat associatif, comprenant le bilan au 31 décembre 2024, 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 108'124, 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 7 mai 2025



REVIDOR - SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE SA

J. Anthoine
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

F. Mota
Expert-réviseur agréé

Annexes : - Comptes annuels (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie et annexe)
- Tableau de variation des capitaux propres
- Proposition d'emploi du bénéfice

BILAN ET COMPTE D'EXPLOITATION 2024

CODHA - BILAN AU 31 DECEMBRE 2024 ET 2023

ACTIF			PASSIF		
	2024 CHF	2023 CHF		2024 CHF	2023 CHF
Actif circulant			Fonds étrangers à court terme		
Liquidités	12'926'591	11'788'412	Créanciers projets & divers	3'909'270	4'173'350
Comptes courants construction projets	24'071'810	2'956'138	Créanciers chantiers	5'730'512	3'458'192
Comptes courants constructions partenaires	10'987	10'987	Loyers reçus d'avance	1'253'403	1'018'564
Loyers à recevoir	68'493	59'072	Passifs transitoires	2'055'087	1'800'984
Parts sociales & dépôts à recevoir	296'672	228'160		12'948'272	10'451'090
Débiteurs divers	105'182	131'322			
Actifs transitoires	833'349	881'851	Fonds étrangers à long terme		
	38'313'083	16'055'943	Crédits de construction	1'101'423	2'400'971
Actif Immobilisé			Prêts projets	170'294'280	80'954'295
Immeubles en exploitation	351'366'706	309'442'435	Prêts hypothécaires	309'667'396	275'953'038
./. Fonds amortissement	-21'928'610	-18'469'732	Dépôts habitants & non habitants	259'993	209'120
Projets constructions	171'561'332	101'163'625	Dépôts participatifs	2'722'041	2'308'441
./. Provision pour risques sur projet	-1'917'418	-1'866'074	Provisions pour grands travaux hors immeubles OCLPF	1'704'745	1'522'747
Installations photovoltaïques	65'810	85'250	Provisions pour grands travaux immeubles OCLPF	2'302'894	2'253'713
Installations, mobilier et matériel informatique.	18'230	15'062	Provision solidaire inter-immeubles	774'000	294'000
Installations & agencement bureau Codha	359'760	403'104	Provisions pour hausse des taux	1'906'132	1'894'687
Codhality	77'585	76'308	Provisions stabilité des loyers OCLPF	1'481'300	1'170'000
Frais sur prêts CCL	51'957	60'087	Provision pour litiges	50'460	50'460
Avance sur droit superficie	259'970	259'970		492'264'664	369'011'471
Parts sociales et actions & prêts	39'924	46'110	Fonds propres		
Dépôt de garantie loyer	167'329	44'546	Capital social	31'934'200	26'673'700
	500'122'576	391'260'691	Réserve légale	80'000	70'000
TOTAL DE L'ACTIF	538'435'659	407'316'633	Excédents reportés	1'100'399	1'016'814
			Excédents des produits de l'exercice	108'124	93'585
				33'222'723	27'854'099
			TOTAL DU PASSIF	538'435'659	407'316'660

CODHA - COMPTE D'EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2024 ET 2023

	2024 CHF	2023 CHF		2024 CHF	2023 CHF
Produits			Charges		
Loyers	17'231'099	16'804'343	Intérêts hypothécaires	3'591'415	3'434'258
Recettes maîtrise d'ouvrage	769'960	446'696	Rentes de superficie	1'824'612	1'816'015
Produits photovoltaïque	21'350	106'600	Assurances immeubles	263'235	265'759
Produits Codhality	115'089	108'220	Frais d'entretien immeubles	3'276'252	2'933'609
Cotisations	777'928	724'825	Participation Fondation qualité de vie dans les quartiers	381'794	383'965
Produits divers	109'562	180'698	Gestion et entretien par les associations	289'809	263'421
Produits sur années antérieures	120'100	69'193	Impôts immobilier	266'079	129'379
	19'145'087	18'440'574	Amortissements immeubles	3'467'008	3'275'000
			Provision grands travaux hors immeubles OCLPF	160'470	406'240
			Provision grands travaux immeubles OCLPF	279'170	315'465
			Provisions hausse de taux OCLPF	11'445	24'295
			Provision stabilité des loyers OCLPF	311'300	390'000
			Provision solidaire inter-immeubles	480'000	180'000
			Provision pour risques sur projets	51'344	782'077
			Provision sur débiteurs & litiges	22'376	30'001
			Charges photovoltaïque	20'571	20'407
			Charges Codhality	112'234	103'953
			Charges sur années antérieures	79	9'260
			Rémunérations	2'987'521	2'687'800
			Frais généraux	81'344	756'645
			Frais financiers	20'080	20'327
			Intérêts créditeurs et gains de change	-1'844	-216'803
			Impôts de l'exercice	345'670	335'916
				19'036'963	18'346'990
			Résultat de l'exercice	108'124	93'585