

Titre	Codha (Coopérative de l'habitat associatif), logement social, écologique et participatif
Localisation	Suisse
Contexte local	Le projet de la coopérative Codha est né dans une période de forte spéculation immobilière à Genève dans les années 1990. Cette ville est caractérisée par un marché de la location immobilière très important puisque environ 90% des ses habitants vivent en location et sont donc dépendants des prix des locations qui peuvent beaucoup fluctuer.
Secteur	Logement social, écologique et participatif
Année de lancement/de fin	1994 - ...
Origine du projet	« Alors que l'immobilier rime généralement avec rendements immodérés et profits juteux, la Codha s'inscrit dans le cadre des logements d'utilité publique. La création de la Codha, en 1994, est marquée par une période de forte spéculation immobilière à Genève et les premiers buts statutaires affirment "La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation" » ¹²
Description	La Codha est une coopérative sans but lucratif, membre de la Chambre de l'ESS de Genève, qui construit et gère des immeubles en respectant deux principes : la qualité sur le plan environnemental et la participation des habitants (qui sont locataires). La Codha « rassemble des personnes souhaitant un autre type d'habitat, une autre qualité de vie, un autre rapport au logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité. ». Ses buts : <ul style="list-style-type: none"> • « Sortir des immeubles du marché immobilier spéculatif • Intégrer les futur-e-s habitant-e-s aux projets de construction • Remettre la gestion des immeubles aux habitant-e-s • Garantir aux habitant-e-s un loyer correspondant aux coûts réels de l'immeuble • Construire à de hauts standards écologiques »¹³
Chiffres clés	Au 31 décembre 2012 on comptait : <ul style="list-style-type: none"> • 1600 coopérateur/rices, dont 270 logés • 8 immeubles en propriété et 10 projets de construction en cours (qui produiront 600 logements) • 180 logements • 47 millions d'actifs immobiliers
Résultats	<ul style="list-style-type: none"> • 2004 : prix du développement durable de la ville de Genève et de la Suisse pour le premier immeuble « Minergie-eco » pour l'immeuble « Les Ouches » • 2007 : prix du développement durable et Prix Solar pour l'immeuble « Les Voirets » • 2008 : réalisation d'une Charte Ecologique • 2010 : premier immeuble Minergie-Plus eco du Canton de Genève
Articulation ESS et DD	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le plan environnemental : respect de deux labels suisses, Minergie-P (utilisation rationnelle de l'énergie grâce à l'isolation ou la ventilation à double flux par exemple) et Minergie-eco (construction saine et écologique grâce à l'utilisation de matériaux recyclables ou produits à partir de ressources renouvelables) ; Codha encourage également la mobilité douce et l'introduction dans ses immeubles de plantage au sol ou sur les toits des immeubles • Sur le plan social : la coopérative Codha réunit toujours les futurs habitants dès le début du projet, qui sont invités à se constituer en une association d'habitants ; choix

¹² CODAH, « De l'immobilier sans but lucratif », <http://www.codha.ch/fr/presentation-valeurs-et-principes-de-l-immobilier-sans-but-lucratif>

¹³ CODHA, « Habiter à la Codha, bien plus qu'un toit », <http://www.codha.ch/fr/presentation>

	<p>ensemble des modalités du projet puis délégation de la gestion du bâtiment à l'association d'habitants, ce qui permet à ces derniers de « <i>définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations</i> »¹⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> • De plus, Codha tente, dans ses projets, de favoriser l'intergénérationnel et le brassage des revenus • Codha est également une coopérative qui entend être une entreprise répondant aux critères de l'ESS
<p>Nature du partenariat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La coopérative Codha, qui au-delà de ses projets de construction, propose également aux collectivités publiques « <i>une méthodologie simple pour la création d'Ecoquartiers coopératifs et la mise en œuvre de processus participatifs</i> »¹⁵ • Les futurs habitants (aux revenus modestes ou plus élevés): les personnes amènent en fonds propre 5% du prix de leur appartement, restitués à leur départ • Le Canton de Genève et sa loi sur l'énergie qui permet de couvrir 3% du surcoût de la réalisation par rapport à une construction qui ne suivrait pas les mêmes standards énergétiques ; l'Office cantonale de Genève a également permis d'obtenir une augmentation du plafond des loyers (compensée pour les locataires par la plus-value énergétique des constructions) • De manière générale, le Canton de Genève a également tenté dans les années 1990 de réorienter sa politique de logement social en favorisant les organisations sans but lucratif ; notamment en 2001, il a créé la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif qui acquière et revend des terrains aux coopératives • Les Communes dans lesquelles Codha a mené des projets ou construit des logements (Genève, Lausanne, Nyon, ...) : grâce à la politique fédérale de logement, les Communes peuvent mettre des terrains qu'elles ont acquis à disposition des coopératives, contre le paiement d'une rente de superficie, et bien sûr en collaboration avec les coopératives en question à qui les Communes peuvent indiquer leurs souhaits sur les types de logement, les niveaux de loyer, ... Ces coopératives pilotent et financent donc les projets de logement, en partenariat avec les Communes • Banque Alternative Suisse : bailleur de fonds du projet qui offre des taux d'intérêts calculés selon des ratings environnementaux qui permettent d'investir 8% supplémentaires à la construction • Banque Cantonale de Genève et son crédit construction accordé à Codha • ...
<p>Sources et informations complémentaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CODHA, http://www.codha.ch/ • CODHA, <i>Rapport d'activité 2012</i>, http://www.codha.ch/useruploads/documents/CODHA_RAPPORT_2012_INT_15_1.pdf • ESS EN REGION, « Suisse : l'habitat coopératif soutenu en tant qu'acteur du logement social », 26/04/2012, http://www.essenregion.org/site/Suisse-l-habitat-cooperatif?id_mot=6 • POUR LA SOLIDARITE, « Trois questions à Eric Rossiaud, président de la CODHA », Observatoire européen du Logement durable, Février 2011, http://www.logementdurable.eu/?p=1643 <p>Contact : http://www.codha.ch/fr/contact-liens</p>

¹⁴ CODHA, « Habiter à la Codha, bien plus qu'un toit », <http://www.codha.ch/fr/presentation>

¹⁵ CODHA, « Valeurs et principes », <http://www.codha.ch/fr/presentation-valeurs-et-principes>