

La Ciguë

Rapport
d'activité
2023



Rapport d'Activité 2023



L’écriture inclusive est une forme d’écriture qui a pour but de visibiliser les différentes identités de genre (notamment les personnes trans* et les personnes non binaires). Dans la langue française l’utilisation de la forme masculine n’est pas inclusive et tend à invisibiliser les autres identités de genre ce qui la rend sexiste.

Parce que l’usage de toute langue implique une responsabilité politique et que le choix des mots c’est le choix d’inclure ou d’exclure des personnes du discours que l’on tient, la Ciguë se doit d’utiliser et de démocratiser cette forme d’écriture.

Nous utilisons un « x » entre la marque du féminin et l’éventuel pluriel. Il agit comme signe pour exprimer la non-binarité de genre et les transidentités, pour dépasser aussi la binarité de l’écriture inclusive habituelle. Aussi, quand cela est possible, nous choisissons d’accoler les formes masculines et féminine d’un terme, afin de créer une continuité dans l’écriture, sans départager les deux genres. Par exemple : coopératrice et coopérateur en « coopérateurices », nouvelles et nouveaux en « nouvelleux », etc.

5	Introduction
6	Organigramme

8 ACTIVITÉS DU CA ET DE L’ET

8	Nouveaux logements
8	Départ et embauches + hommage à Dany
8	Élections du CA
9	Reconnaissance d’utilité publique
9	Gestion des conflits
9	Futurs bureaux de la Ciguë
10	World Habitat Awards
19	Actualité des projets de construction

20 LA VIE DE LA COOPÉRATIVE

	Commissions
20	Habitat
20	Finances
20	Gouvernance
20	Écoute
20	Attribution
21	Intro
21	Inclusivité
	Événement
21	Plein Air Voltaire

22 ADMINISTRATION ET TECHNIQUE

22	Gestion locative
23	Gestion technique

24 COMPTES ET BILAN 2023

24	Bilan au 31 decembre
----	----------------------

26 REMERCIEMENTS



INTRODUCTION

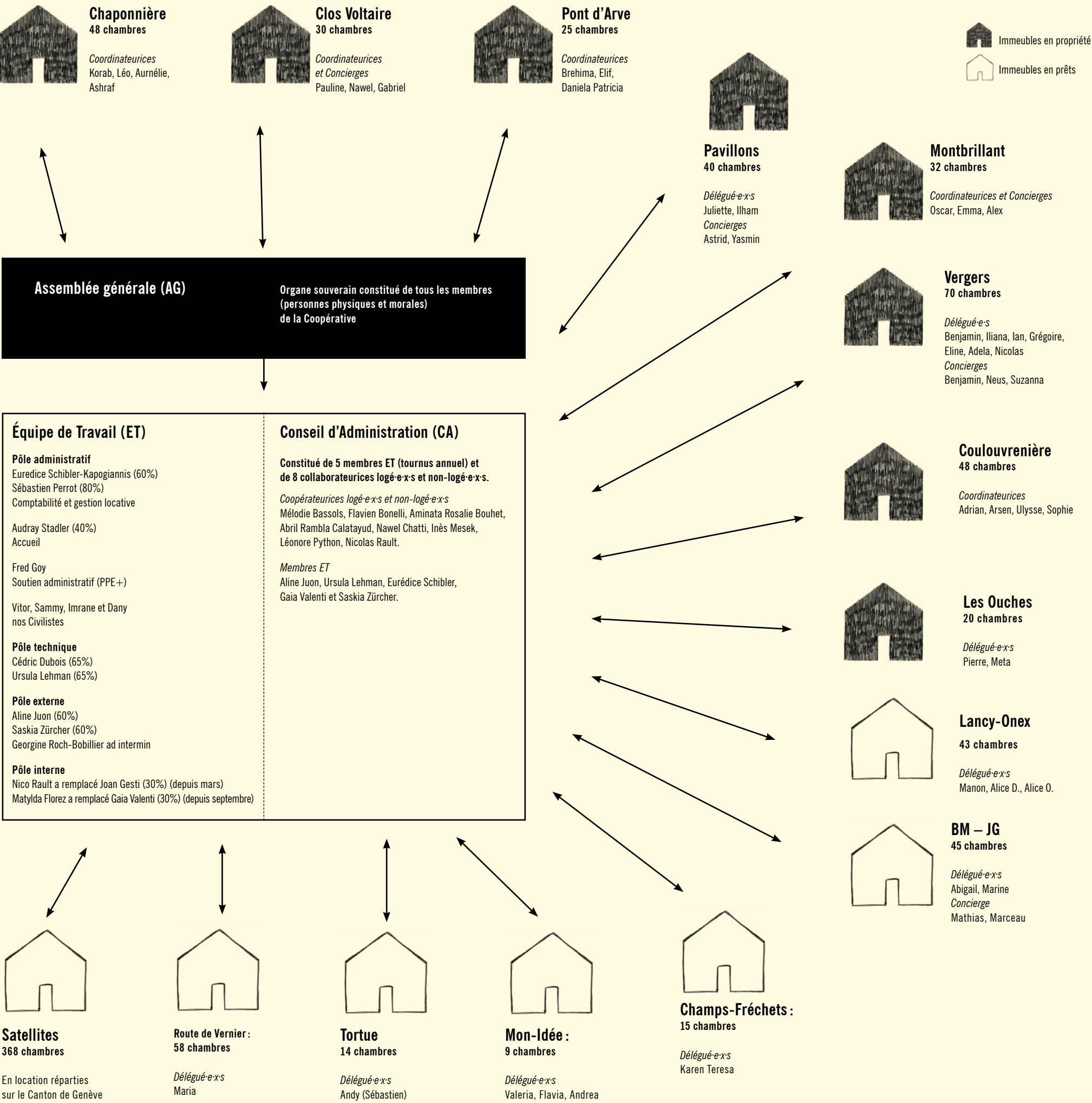
« Comment faire pour étudier à Genève, avoir son indépendance sans avoir un job trop lourd pour payer un loyer exorbitant ? ». La Ciguë reste la principale solution pour toujours plus d'étudiant·e·x·s. Certes, la Ciguë est une coopérative de logement pour personnes en formation ; elle pratique des loyers incomparables sur le marché genevois (le loyer moyen y est de CHF 400.-). Sans la Ciguë, la précarité estudiantine n'en serait qu'aggravée. Mais réduire la Ciguë à cet aspect-là serait une regrettable erreur. La Ciguë est avant tout un projet qui défend une vision alternative du logement !

Le cœur battant de la Ciguë se trouve autant dans les réunions de colocations portant sur le tournus du ménage et l'organisation de la prochaine réunion, que dans les séances du Conseil d'Administration sur les comptes de résultats. Chaque coopérateur·ice intègre la Ciguë par sa colocation. La Ciguë est constituée de 200 colocations et d'autant de modes d'organisation. Définir un projet aussi protéiforme n'est pas une mince affaire. Pourtant, notre union repose sur la sensibilité de chacun·e pour l'intégration et l'inclusivité, la promotion du partage et de l'écologie dans le fonctionnement des colocations, l'esprit de fête et de rencontre, et, *in fine*, dans la défense de logements dignes et abordables pour les étudiant·e·x·s.

Un ancien coopérateur et membre de l'Équipe de travail a écrit que, contrairement à d'autres structures de logement étudiant, la Ciguë place les coopérateur·ices dans une position de responsabilité. Chaque coopérateur·ice est responsable du bon fonctionnement de sa colocation et de la coopérative dans son ensemble. Faire le ménage un lendemain de soirée se trouve sur le même plan que l'investissement dans les grandes décisions de la coopérative prises en Assemblée Générale, prendre le temps de discuter avec un colocataire est aussi important que la participation aux réflexions sur les questions structurelles de la coopérative (la gestion des conflits, les barrières à l'entrée pour certaines franges de la population, etc.), changer cette ampoule morte depuis des semaines est une contribution précieuse au même titre que l'organisation d'événements permettant de se réunir au-delà de sa colocation ou de son immeuble. Sans être aussi centralisée qu'une régie, La Ciguë n'est pas non plus un groupement désaccordé de maisons et d'appartements. La Ciguë est ce projet commun fleurissant dans les lézardes de la spéculation foncière et des loyers abusifs depuis bientôt 40 printemps et dont les fruits n'ont jamais le même goût d'une année à l'autre.

La Ciguë n'est pas parfaite ni sans contradiction. Elle a parié sur l'idée que réfléchir à 800 est plus riche que de se reposer sur une Équipe de travail avec la tête dans le guidon. La lenteur - résultat de sinueuses discussions sur des sujets complexes, de compromis et de contradictions, de frustrations et de va-et-vient - reste une force.

Nico Rault, co-responsable des relations internes



Rôle des délégué-e-x-s, concierges, coordinateurices

Délégué-e-x. Coopératriceurice qui fait le lien entre le Conseil d'Administration de la Cigué, l'Équipe de Travail et les habitant-e-x-s. Elu-e-x-s pour un an par les habitant-e-x-s, ielles ont pour tâche de relayer les informations générales de la Cigué aux habitant-e-x-s, de mener à bien divers projets en rapport avec la coopérative ainsi que de superviser le choix et la réalisation de projets en commun. Ielles peuvent être reconduit-e-x-s dans leur charge durant plusieurs années successives. En échange de leur travail pour la Cigué, ielles sont dédommagé-e-x-s. S'il n'y a pas de délégué-e-x dans ton immeuble ou quartier, et que vous aimeriez en avoir, contactez les responsables internes pour discuter du projet. Les délégué-e-x-s des immeubles se retrouvent périodiquement au Conseil des délégué-e-x-s, un espace d'échanges et de réflexions qui traite de diverses thématiques qui touchent la coopérative.

Concierges. Coopératriceurice qui s'occupe de la bonne tenue d'un bâtiment. Ielle est employé-e-x par la Cigué.

Coordinateurices. Coopératriceurice qui occupe la fonction de délégué et de concierge.

Commission d'attribution

Le processus de sélection d'un-e-x locataire pour une chambre à la Cigué fonctionne par ce qu'on appelle une « attribution ». Les habitant-e-x-s d'un appartement se réunissent et rencontrent un certain nombre de candidat-e-x-s puis choisissent leur futur-e-x colocataire. Lorsque la coopérative obtient de nouveaux logements vacants, les attributions des première-x-s habitant-e-x-s se fait par la commission d'attributions. Elle est formée de membres bénévoles qui vivent à la Cigué. Une ou plusieurs soirées d'attributions sont alors organisées, avec trois ou quatre coopératriceurices de cette commission. Leur rôle est de sélectionner les futurs habitant-e-x-s parmi les nombreuses candidatures. En tant que habitant-e-x de la Cigué, vous pouvez donc vous porter volontaires pour aider occasionnellement à ce processus d'attribution.

Commission intro

La Cigué est très sollicitée par les étudiant-e-x-s en quête d'un logement et c'est par la commission INTRO qu'ielles ont, souvent, leur premier contact avec la coopérative. C'est un espace d'accueil et d'échange qui offre les premières informations sur le fonctionnement de la coopérative et permet de s'enregistrer comme nouveaelles venu-e-x-s sur la liste de diffusion afin de recevoir les annonces de colocation. Cet accueil avait normalement lieu tous les mardis et jeudis de 18h30 à 19h30 aux bureaux de la Cigué. Suite au Covid-19, la permanence intro s'est adaptée et propose des sessions hebdomadaires sur Zoom. Cette activité représente entre 2 et 4 heures de temps d'engagement par trimestre pour les bénévoles.

Commission habitat

Les commissions Habitat sont des rendez-vous de discussions ouverts aux coopératriceurices sur différentes thématiques en lien avec le logement étudiant. A travers plusieurs sous-groupes, on y débat au gré de l'actualité et des besoins de la coopérative, aussi bien de la mise en place de stratégies communes sur les grandes directions de la politique du logement que des orientations à donner aux nouveaux immeubles dans les différentes phases de construction, tant au niveau social, architectural qu'écologique. La commission se réunit ponctuellement, elle est coordonnée par les responsables externes de la coopérative. Il n'est pas nécessaire d'avoir des notions particulières pour participer à cette commission, elle est accessible à tout-e-x-s. Nous avons surtout besoin de motivation à créer du logement étudiant différent, communiant une expérience de la vie en colocation et les idéaux de la coopérative.

Nouveaux logements

Cette année a été marquée par la mise à disposition de nombreux studios. Après notre première expérience réussie avec les logements proposés par la Fondation René et Kate Block (FRKB), nous avons pu obtenir d’autres logements similaires. Pour rappel, la FRKB nous a loué des studios dans leurs immeubles principalement occupés par des personnes âgées. En raison des rénovations de ces bâtiments, la Fondation a choisi notre coopérative pour loger nos coopérateurices durant le relogement de leurs résidents. Ces studios sont destinés à nos membres en fin d’études, offrant un environnement calme idéal pour la réalisation de leurs travaux de fin d’études.

Nous exprimons notre profonde gratitude à tous nos partenaires qui nous permettent de fournir des logements abordables aux étudiant·x·es, dans des cadres de vie variés et enrichissants.

Départ et embauches + hommage à Dany

Nous tenons tout d’abord à remercier Joan Gesti Franquesa, qui a occupé le poste de co-responsable des relations internes pendant quatre années avec une motivation et une énergie tout à fait remarquable. Les membres du CA et l’équipe de travail saluent son engagement sincère et sa détermination.

Nous remercions également Gaia Valenti, qui a aussi quitté le poste de co-responsable des relations internes après une année au sein de l’ET. Merci à elle pour son investissement, son regard aiguisé et ses connaissances en matière de logement social. C’est un plaisir de l’avoir encore parmi nous au sein du CA.

Nous avons eu le plaisir d’accueillir Nico Rault, anciennement membre du CA, et Matylda Florez au poste de co-responsables des relations internes. Bienvenue à elleux !

La Ciguë continue l’expérience concluante avec le programme PPE+ (programme d’expérience professionnelle dans l’économie sociale et solidaire). Un grand merci à Fred Goy qui a apporté beaucoup de soutien à l’équipe pendant ses quelques mois passés à la Ciguë.

Finalement, un grand merci à Georgine Roch-Bobillier qui a remplacé Saskia durant son congé maternité d’avril à septembre.

En 2023, nous avons également eu le soutien de plusieurs civilistes. Nous remercions chaleureusement Vitor Rafael Dias da Silva, Sammy Zinbi et Imrane Idrizi pour leur travail, leur enthousiasme et leur aide précieuse. Nous avons la chance d’avoir encore Imrane à nos côtés au sein de l’administration. Merci à elle pour toute son aide !

Nous souhaitons adresser un dernier hommage à Dany Cruz, ami et collègue, qui était au poste de civiliste dans notre équipe. Nos pensées vont à sa famille et ses ami·e·x·s. !



Élections du CA

Au cours de l’année, deux membres du CA ont quitté leurs fonctions. Après presque 4 ans au sein du CA, Ines Mesek est allée poursuivre son parcours académique à l’étranger. La Ciguë se souviendra longtemps de la rigueur de ses analyses et de son sens du détail dans la gestion. Abril Rambla Calatayud, élue en 2022, nous quitte également pour un semestre d’échange universitaire.

Nico Rault a quant à lui dû quitter le CA après son embauche au poste de co-responsable des relations internes.

En novembre, Éléonore Python et Mélodie Bassols sont arrivées à la fin de leur deuxième mandat. Rarement la Ciguë a eu la chance de pouvoir se reposer sur des membres aussi solides avec un engagement sans faille dans les hauts et les bas.

Suite aux élections de l’Assemblée générale de novembre, la Ciguë se réjouit d’accueillir Miluna Gendre et Michal Gadomski, et de retrouver Gaia Valenti, anciennement co-responsable des relations internes. Le Conseil d’administration et l’Équipe de travail leur souhaitent toute la chance et l’endurance nécessaire.

Reconnaissance d’utilité publique

Reconnue d’utilité publique à l’échelle suisse, La Ciguë vise aujourd’hui à obtenir une reconnaissance genevoise auprès de l’Administration fiscale cantonale (AFC). La Ciguë aimerait être reconnue d’utilité publique afin de :

- Bénéficier de l’exonération de tous les impôts et taxes liés aux équipements publics
- Faciliter ses démarches de recherche de fonds
- Démontrer son engagement envers l’intérêt public en tant que coopérative étudiante

Pour nous aider dans cette démarche, nous avons mandaté Me Antoine Berthoud, avocat spécialisé dans les questions fiscales. Une première demande a été déposée auprès de l’Administration Fiscale Cantonale (AFC), et a malheureusement été rejetée car nos statuts et règlements ne sont pas conformes aux conditions exigées. Lors de l’Assemblée Générale d’octobre, plusieurs modifications des statuts ont été approuvées pour répondre aux exigences de l’AFC. La principale interrogation de l’AFC concerne le cercle restreint de bénéficiaires qui compose le CA. La composition du CA prévoit une majorité de personnes en formation logées au sein de la coopérative. Il s’agit d’explicitier le fait que les membres de la coopérative mènent une action désintéressée. Par ailleurs, le CA souhaite ouvrir des candidatures de « membres externes », qui possèdent des compétences et des expériences de travail à partager, et qui complètent et apportent un soutien au CA sur le moyen-long terme.

Gestion des conflits

La gestion des conflits au sein des colocations de la Ciguë était historiquement confiée à la commission Ecoute, laquelle était à l’origine organisée et gérée par des membres logé·e·x·s. Néanmoins, ce système a prouvé ses limites et un groupe de travail a été créé afin de proposer une meilleure prise en charge des situations de conflit, au profit des tous les partis. Ce GT est encore en cours fin 2023 et devrait proposer une procédure revue pour 2024-2025. Nous relevons que les conflits et la violence au sein des colocations est un impensé tant juridique que social et que le travail du GT a permis d’engager des réflexions et des prises de contacts intéressantes. Nous réjouissons de partager les résultats.

Futurs bureaux de la Ciguë

Le chantier des Vernets nous anime à plus d’un titre : d’abord en tant que maîtres d’ouvrage, ensuite en tant que futurs locataires de l’arcade de la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (FVGLS). D’ici à fin 2026, la Ciguë quittera ses locaux du Boulevard du Pont d’Arve, devenus exiguës, pour emménager rue François-Dussaud.

Le bureau d’architecture La Comète a été mandaté à la suite d’un appel d’offres, lancé au printemps 2023, pour penser les espaces de nos futurs bureaux conjointement avec l’équipe de travail. Trois ateliers participatifs ont eu lieu entre juin et septembre afin d’aboutir à une solution validée par tout·e·x·s. L’avant-projet désormais abouti, 2024 permettra d’affiner le projet en vue de sa dépose. Nous remercions Kim et Ana pour leur travail sur ces espaces qui nous tiennent tant à cœur.



World Habitat Awards

La Ciguë est lauréate du Silver Award 2024 au Prix Mondial de l'Habitat, décerné en partenariat avec UN-Habitat et World Habitat Awards. Cette excellente nouvelle a marqué la fin de l'année 2023 et récompense le travail de toute l'équipe. Le jury a souhaité distinguer le travail de La Ciguë et son objectif d'offrir des logements de qualité et abordables aux étudiant·x·es. Il salue en particulier l'impact social et environnemental de ses réalisations et de leur exploitation.

Ce prix propulse le projet de La Ciguë sur la scène internationale et offre une grande visibilité aux alternatives possibles pour le logement étudiant. Notre coopérative est désormais citée en exemple à travers le monde et inspire de nouveaux projets. De nombreuses personnes, en provenance de pays comme la Grèce, la Hongrie, l'Angleterre, les USA, le Canada et la France, nous sollicitent pour obtenir des informations.

Aux pages suivantes, vous trouverez les courriers de soutien de Messieurs Vincent Gerber et Luca Pattaroni, qui dépeignent avec précision la Ciguë.



Vincent Gerber
Employé administratif aux Éditions Héros-Limite

Chers membres du jury du Prix Mondial de l'Habitat,

L'honneur m'a été fait de vous transmettre mes recommandations sur la coopérative genevoise la Ciguë. Je suis devenu coopérateur à la Ciguë, soit locataire d'une chambre, vers la fin de mes études. Un logement conservé pendant près de deux ans. Après un an, j'ai postulé et effectué mon premier mandat comme employé « poste interne » (2008-2010), soit responsable de la communication de la coopérative notamment auprès des étudiant.e.s, des médiations et d'une partie « convivialité ». Comme tout employé, j'étais également membre du conseil d'administration, la coopérative fonctionnant en autogestion (j'y reviendrai). En 2018, j'ai été réengagé à la Ciguë, au poste de gestion locative et comptabilité cette fois, à 60 %. J'y suis resté à nouveau pendant une période de deux ans et demi.

Pour comprendre le rôle et l'apport de la Ciguë, il faut avoir en tête le contexte dans lequel elle évolue : la coopérative est née en 1986 à Genève, ville internationale et universitaire réputée pour sa cherté et qui connaissait à l'époque (et aujourd'hui encore) une importante crise du logement. Le manque de logements vacants amène une pression énorme – notamment face à l'afflux de personnes venant étudier à Genève, dans les hautes écoles autant que comme stagiaires dans les organisations internationales. Les prix s'en ressentent : une chambre à la Ciguë, oscillant entre 300 et 500 francs suisses en moyenne, se montre à près de la moitié des prix pratiqués dans le marché libre. Vivre à Genève et parler de la Ciguë, c'est se voir répété cette même phrase, dite avec des étoiles dans les yeux : « Jamais je n'aurais pu m'en sortir sans la Ciguë ! ». En tant qu'employé en contact avec les étudiantes et étudiant venant clore leur dossier à leur départ, je l'ai entendue plusieurs centaines de fois.

Mais la Ciguë apporte à ces jeunes bien plus qu'une chambre bon marché. Si elle rend possible pour eux d'étudier dans de bonnes conditions à Genève, elle leur offre également quelque chose de plus qui les formera tout autant. Pour beaucoup de ces jeunes, il s'agit de leur première aventure hors du cadre familial. Et contrairement à un foyer étudiant ou une chambre chez l'habitant, une coopérative comme la Ciguë les place en position de responsabilité. C'est à eux de s'organiser pour le ménage commun, pour le choix des colocataires, pour les repas, pour la gestion des conflits internes (et il y en a), pour le paiement des factures, etc.

On n'intègre pas une chambre, mais une colocation. C'est un apprentissage de vie, fait par partage : les plus anciens transmettent aux nouveaux colocataires les règles du logement, les discussions entre logements permet une mise en commun. Plus récemment, des ballades à vélo ont été organisées à travers la ville pour relier les différents lieux de la Ciguë et voir comment cela fonctionne chez les autres. Vivre à la Ciguë permet à ces jeunes de se rencontrer (s'intégrer à Genève n'est pas chose facile pour celles et ceux qui viennent de l'extérieur, c'est un apport qui est à souligner) et de partager leurs expériences de vie commune. Cette chance de faire ses preuves dans une position de responsabilité en a transformé plus d'un.

Une des grandes particularités de la Ciguë, qui renforce encore cet argument et qui la démarque de bon nombre d'institutions faisant du logement étudiant, vient du choix volontaire de construire des bâtiments pensés et dévolus à la vie en colocation. Salles communes pour les fêtes, les soirées cinémas ou les assemblées d'immeuble, favorisation de la taille des espaces communs (cuisine, salon, etc.) sur les espaces privés, typologies adaptées pour que les colocations voisines puissent se rencontrer, etc. On favorise autant que possible le vivre ensemble, ce qui amène aussi cette réputation de bonne ambiance et de fête dont jouit la Ciguë.

Il y a enfin le volet politique de la coopérative : en revendiquant l'utilisation de logements vides (avant destruction), la coopérative s'est affichée comme un partenaire fiable des autorités et de différentes régies locales qui ont à maintes reprises renouvelé leur mise à disposition de

logements pour un temps défini. Ce modèle s'accorde particulièrement bien avec les besoins des étudiants, qui ont généralement l'utilité d'un logement pour quelques années seulement. Un principe qui pourrait (devrait !) essaimer dans d'autres villes, qui en profiteraient grandement. J'ajouterai que cela a permis à certains d'entre eux d'habiter dans de splendides villas avec jardin, offrant potager et terrain de foot, qui autrement seraient restés vides et emmurés.

Politique, la Ciguë l'est également dans son fonctionnement : pas de hiérarchie entre les employé.e.s, qui sont tous et toutes rémunéré.e.s au même salaire et participent au même titre dans les décisions. Une partie des employé.e.s sont des personnes logées à la Ciguë, ce qui assure une connexion réelle avec les habitants. Il faut se représenter ce que cela représente concrètement : à mon embauche à 25 ans, étudiant en Lettres, j'étais propulsé dans la gestion active d'une coopérative propriétaire de plusieurs immeubles qui pesait plusieurs millions au bilan... C'est aussi une formation professionnelle pour ceux qui s'y impliquent et les occasions ne manquent pas. L'assemblée générale de la coopérative est un haut lieu de débat et la démocratie n'y est pas une simple étiquette : n'importe quel coopérateur peut faire avancer sa cause en son sein de façon directe et postuler au conseil d'administration. Avant d'être engagé, j'ai à titre personnel participé comme habitant à la commission construction, qui se penchait sur les plans et typologies des futurs immeubles. L'âge ou la formation n'y changeait rien, tout le monde pouvait comprendre et influencer le choix dans l'échange avec les architectes.

Nous sommes nombreux à apprécier la Ciguë pour son audace : elle a su innover dans ses constructions, en privilégiant le bois écologique lors de la construction de son premier immeuble à Montbrillant en 1997. Elle a bâti avec une autre coopérative le premier logement Minergie de Genève, aux Ouches, inauguré en 2004. Son système de citerne utilisé dans l'immeuble de la Coulouvrenière a été importé d'Allemagne (de mémoire) et constituait aussi une première, avec toujours une prise de risque qui s'est avérée payante. Je me souviens cette exclamation d'un collègue, également habitant à la Ciguë, lors d'une de ces commissions de construction où on nous présentait le choix des normes actuelles à suivre. Que choisir : Minergie-P ? Minergie-ECO ? « Pourquoi ne pas chercher à aller au-delà ? », a-t-il répondu, « Pourquoi ne pas chercher à devenir pionniers ? ». Tout est là. Et cette audace, j'en suis persuadé, est propre à cet esprit étudiant, d'une jeunesse pour qui tout est possible – et pour qui, pour une fois, cela est permis et encouragé par une structure qui se donne les moyens de réaliser ses rêves.

Bien qu'ayant grandi en nombre, de logements comme d'employés, la Ciguë a su préserver ses valeurs démocratiques. L'autogestion n'est pas simple au quotidien, elle demande beaucoup d'efforts, de compromis, de crises parfois. Mais à près de 37 ans d'existence, avec peu de moyens, la Ciguë a su pousser sans s'empoisonner. Elle a su maintenir une culture revendiquée du pragmatisme, de la discussion, de l'arrangement, même face à des situations financières et humaines parfois précaires amenées par certains coopérateurs ou coopératrices au bureau. On ne fait pas du logement à la Ciguë, on est dans une économie du lien social avant tout.

Je garde de mes différents passages à la Ciguë des souvenirs très intenses, et des centaines de belles rencontres avec ces jeunes en formation. J'ai conservé ma part sociale après mon départ et je reste aujourd'hui encore coopérateur, donc membre de ce projet à part entière. J'ajouterai pour terminer que c'est à la Ciguë que j'ai rencontré celle qui aujourd'hui encore partage ma vie. Et je ne suis de loin pas le seul dans ce cas. Nous avons deux enfants, qui profiteront peut-être eux aussi dans quelques années d'un logement dans nos moyens grâce à une telle structure. Elle sera peut-être pour eux, comme cela l'a été pour moi, une première porte de sortie du logement familial, et je leur souhaite, une expérience humaine et sociale dont ils profiteront toute leur vie.

Je vous adresse, Mesdames et Messieurs les jurés, mes meilleures salutations.

Vincent Gerber



1.



2.

1. Fête de l'escalade ET et CA
Avec Aline, Georgine, Seb, Matylda, Nico, Rose, Samy, Mélo, Cédric, Gaia, Ursula, Eurédice, Audray, Imrane et Saskia

2. Europaparc avec des membres de l'ET
Avec Dany, Audray, Nico, Imrane, Eurédice, Seb et Jules



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



1.



2.



4.



3.



5.

ENAC – FACULTE DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL, ARCHITECTURAL ET CONSTRUIT
IA – INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DE LA VILLE
LASUR - LABORATOIRE DE SOCIOLOGIE URBAINE
DR LUCAPATTARONI – MAITRE D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE

EPFL

EPFL ENAC INTER LASUR Téléphone : +4121 693 32 43
BP 2239 (Bâtiment BP) Fax : +4121 693 38 40
Station 16 Email : luca.pattaroni@epfl.ch
CH 1015 Lausanne Site web : http://lasur.epfl.ch

Lausanne, June 6, 2023

Dear Members of the World Habitat Award Jury,

I am delighted to recommend CIGUE's entry for the World Habitat Awards. CIGUE is one of Europe's most innovative co-operatives in terms of its spatial, political and social responses to the contemporary challenges of (student) housing. To illustrate the exemplary nature of CIGUE's work, I can cite the way in which it has influenced a recent project in Paris. In 2021, a consortium led by AUC (Grand prix d'urbanisme 2021) won first prize, out of 400 entries, for the renovation of the Tour des Poissonniers in Paris, a major project to renovate a tower block in Paris for student housing (Paris-Habitat/CROUS). In order to propose an exemplary student housing project for the 21st century, the consortium drew on the example of the CIGUE, both in its work on the forms of shared space (common rooms, clusters) and management (principles of self-management, system of participatory committees). In this respect, I am convinced that CIGUE offers essential avenues for rethinking the forms of collective housing, but also the link between housing and work and, more broadly, neighbourhood models.

CIGUE can be seen as a "post-squat" cooperative in that, having emerged from the squat movement in the late 1980s, it is seeking to translate into institutional forms the major advances made by this movement in terms of renewing the forms of collective housing. In this respect, we can highlight several key elements that contribute to renewing the forms of cooperative housing. The aim is no longer simply to produce quality affordable housing, but to use housing to help promote new forms of "commoning" on a local scale.

1) Participatory management

In the wake of the self-management requirements inherited from the squat, the cooperative has developed, over the years, a convincing system of participative management of cohabitation and maintenance issues. Eight committees involve residents in the day-to-day running of the building, from the upkeep of communal areas to resolving neighbourhood disputes, developing new projects, hiring staff and welcoming newcomers. These committees also demonstrate the mediation work required to bring to life a cooperative that offers demanding ways of living together in terms of sharing space and getting involved in community life.

2) Shared spaces and new typologies

For over 30 years, CIGUE has been experimenting with new ways of sharing space. As in squats, it has systematically set up communal rooms. These common rooms are used for daily contact between residents, for the gatherings needed for political self-organisation and for festive occasions. The flats,

and in particular the new forms of clusters, also feature a significant amount of communal space to encourage cohabitation in these three areas (familiarity, self-management, parties). CIGUE was also one of the first to make systematic use of passageways to increase the opportunities for mixing domestic and communal spaces. Over the years, CIGUE has developed essential financial and technical expertise to give spatial expression to the demands of more demanding collective living while preserving the privacy of each resident. It combines the political challenges of self-management and ownership with contemporary requirements in terms of financial management, ecological standards and comfort. This knowledge is essential, because it enables to invent the new financial plans required to produce typological innovations.

3) Innovations: housing and work, intergenerational housing

One of CIGUE's strengths is also its constant work on innovation and networking. For example, it has been involved in the development of an entire neighbourhood at Les Vergers, linking spatial innovations in housing with issues of neighbourhood ownership (public space, cooperative supermarket, communal rooms open to the neighbourhood).

In its most innovative work, it hosts a pilot experiment on the links between housing and work. In an industrial building, students have built intimate living and working spaces. The work spaces are not simply coworking spaces (studies, tertiary activities) but workshop spaces with machines for working wood and metal or an oven and a 3D printer. To this end, CIGUE regularly collaborates with university courses at Geneva's Haute École d' Art de Design and EPFL's School of Architecture.

Through its innovative work in terms of typology, spatial production processes and participative management, CIGUE is positioning itself as a major player in the renewal of ways of living together. It has been able to integrate its experimental model into wider urban projects, bringing together private and public players, opening up a genuine upscaling of its housing model. It has also contributed to the unprecedented involvement of students in these experimental processes, giving young adults an unprecedented role that goes beyond participatory processes confined to discursive arenas. In my opinion, it is an excellent candidate for an international prize.

I hope that my testimony has provided you with the information you need to make your choice.

Yours sincerely,



MER Luca Pattaroni

Saules

Les recours à l'encontre du projet ont été définitivement levés par le Tribunal Fédéral début 2023. L'autorisation est donc (enfin) entrée en force. Après 6 ans d'occupation joyeuse, créative et stimulante, la coopérative Ressources Urbaines (RU) a quitté les espaces de l'ancienne usine Stern afin de permettre l'ouverture du chantier.

L'année a ainsi été marquée par le début des travaux, en juin. L'association Materium a d'abord organisé le démontage des éléments identifiés en vue de leur réemploi avant que le bâtiment ne soit finalement démoli. C'est une page d'histoire qui se tourne, non sans nostalgie, pour permettre la réalisation à l'horizon 2026 de 62 logements d'utilité publique dont 5 logements pour personnes en formation, totalisant 35 chambres. Le projet est une réalisation conjointe de la Codha et de la Ciguë, issue d'un concours d'architecture remporté en 2015 par le bureau Jaccaud + Associés. Les rez-de-chaussée, attribués en 2022, sont dévolus à des activités à forte valeur ajoutée pour la vie de quartier, et notamment une auberge et une brasserie locale. Par ailleurs, une annexe de l'usine Stern, située dans la cour intérieure, est conservée comme témoignage du passé industriel du site. Rénovée, elle sera pour partie retournée à des activités déjà présentes avec RU : le Silure et le cinéma CDD.

Nous nous réjouissons de cette réalisation en cours, d'une grande qualité architecturale, située dans un cadre exceptionnel et dont les loyers étudiants seront accessibles, grâce notamment au soutien de la Loterie Romande. De plus, un travail fin a été mené afin de limiter l'impact du bâtiment sur l'environnement lors de sa construction et de son exploitation. Nous avons fait le choix d'une structure bois sans colle, développée par l'entreprise suisse Schaerholzbau. Le projet sera par ailleurs labellisé Minergie Pet Eco.

Vernets

Sur le site de l'ancienne caserne des Vernets, le chantier bat son plein depuis l'automne 2022. L'entreprise Losinger Marrazzi y officie comme cheffe d'orchestre. En 2023, les travaux de terrassement pour la tour D et l'îlot A, dans lequel la Ciguë construit 120 chambres, ont été achevés. Le béton (recyclé) s'est ensuite mis à couler à flot pour permettre la réalisation des sous-sols. Enfin, les premiers niveaux sont sortis de terre, avec une situation à R+1 en fin d'année pour l'îlot A. C'est toujours un moment d'émotion de voir se concrétiser les volumes, s'exprimer les perspectives, se révéler les proportions. Malgré l'échelle inédite du projet – pour la Ciguë du moins – les surprises en la matière ont été bonnes.

La commission habitat s'est réunie une fois afin de prendre des décisions sur les matérialités intérieures des communs et des logements. L'arcade, qui se déploie sur deux niveaux afin d'accueillir un restaurant et une salle de concert, fera l'objet d'un processus d'attribution courant 2024. Des dons de la Loterie Romande et d'une fondation privée ont par ailleurs permis de faire baisser les coûts de construction, assurant des loyers bas aux futurs habitant·e·x·s qui pourront entrer dans les logements au printemps 2026. Toute l'équipe de la Ciguë se prépare à cette importante mise en location !

Semailles

L'année 2023 a permis de clarifier différents points bloquants au niveaux administratif et financier, lesquels péjoraient l'avancement du projet. Grâce aux bonnes relations entre les investisseuses, et au soutien des acteurs publics, le redémarrage du projet devrait être possible en 2024, avec un premier atelier à l'automne. C'est le bureau MID architecture qui accompagnera les maîtres d'ouvrage dans l'organisation d'un concours d'architecture permettant de formaliser un PLQ et d'avancer sur les programmes et les typologies.

La Ciguë collaborera avec la coopérative Silène ainsi que la Fondation HBM Camille Martin à la réalisation d'un bâtiment mixte. La suspension momentanée du projet en 2023 aura été l'occasion pour les différents partenaires de signer des conventions de co-maîtrise d'ouvrage et d'aboutir à un montage foncier permettant de réconcilier un régime DDP et une pleine propriété afin de construire un ouvrage conjoint. Nous nous réjouissons de cette collaboration entre nos coopératives et une Fondation immobilière de droit public et gageons qu'il s'agit d'un modèle d'avenir pour le logement d'utilité publique.

Commissions

Habitat

S’il est une règle d’or en termes de participation, c’est de ne la convoquer que lorsque les sujets sont suffisamment ouverts pour que les avis puissent être entendus et influencer le projet. Vu l’état d’avancement, (ou de stagnation), des projets en 2023, peu de sujets ont répondu à ce critère.

La commission s’est donc réunie une unique fois, en automne 2023, afin de se déterminer sur des choix de matériaux pour les communs et les logements du projet des Vernets. La consultation s’est principalement articulée autour des cuisines et des sols, avec un pré-choix proposé par les architectes. Avec le soutien de Losinger Marrazzi, les discussions ont pu être menées grâce à une échelle de comparaison facilitant les choix autour de 4 axes : l’économie, l’écologie, l’aspect esthétique et la résistance dans le temps. Cette consultation a abouti à un choix audacieux, cohérent et durable.

Finances

Créée en 2022, la commission finances apporte une vision stratégique à la gestion financière de la coopérative. Composée de membres de l’équipe de travail et du conseil d’administration, cette commission joue un rôle essentiel en assurant le suivi du budget et des comptes annuels, garantissant ainsi une gestion financière transparente et éclairée. Grâce à cette commission, la Ciguë bénéficie d’une vision plus claire de la gestion de ses immeubles en propriété, contribuant à leur bon état et à leur pérennité dans le temps.

Avec l’augmentation significative du nombre de chambres gérées, la coopérative a décidé de s’appuyer sur les conseils de professionnels de l’immobilier afin de stabiliser et pérenniser son développement.

Les thématiques à aborder incluent notamment :

- Cas d’étude Montbrillant : sortie du subventionnement OCLPF
- Cas d’étude Pavillons : anticipation de la sortie du subventionnement OCLPF

Fort de ce qui précède, la Ciguë sollicite M&R conseils pour l’appuyer sur ces questions stratégiques. Il en ressort notamment une méthodologie concernant les flux financiers à mettre en place pour nos immeubles en propriété, et le besoin de constituer des fonds de rénovation appropriés pour les futures rénovations à venir

Gouvernance

En 2023, la Ciguë gère près de 800 chambres étudiantes en moyenne et emploie 9 personnes à temps partiel, soit un équivalent de 5 postes plein temps. Elle possède huit bâtiments en propriété et conduit trois projets de construction. Elle totalise 38 mio d’actifs.

Fort de ces constats, le CA de la Ciguë crée, en novembre 2023, la commission Gouvernance qui a pour mission de coordonner une évolution de notre gouvernance, plus adaptée à l’envergure de la coopérative actuelle. Les réflexions engagées doivent permettre de renforcer la Ciguë afin qu’elle soit suffisamment solide pour traverser les réalités économiques et sociales qui l’attendent.

La première tâche que s’est fixée la commission est de permettre l’entrée de membres externes au sein du CA afin d’apporter un soutien, des compétences et des expériences aux membres bénévoles logés qui siègent actuellement aux côtés de l’équipe de travail.

Écoute

La commission a été mise en pause le temps que les travaux du GT Conflits puissent aboutir à une nouvelle proposition de procédure.

Attribution

La commission d’attribution est un groupe de coopérateu- rices bénévoles qui se tiennent à disposition pour organiser et effectuer l’attribution des logements nouvellement mis en loca- tion par la coopérative. Les attributions se basent sur des critères précis et prédéfinis afin de choisir celles et ceux qui investiront le nouveau logement, de manière à favoriser une dynamique de colocation harmonieuse.

Le pôle interne a mis en place un formulaire d’intérêt pour participer bénévolement à nos diverses commissions. Grâce à cette initiative, nous disposons désormais d’un répertoire contenant les noms des personnes intéressées à rejoindre la commission d’attribution. Étant donné le rythme variable des nouveaux objets mis à disposition, nous pouvons désormais solliciter les personnes inscrites dans ce répertoire plus large.

Intro

La commission intro s’occupe de tenir les séances d’introduction pour toutes les personnes voulant intégrer la coopérative. Au début de l’année 2023, la tenue des séances étaient principalement assurées par une bénévole et deux membres de l’équipe de travail. Le format était revenu au présentiel, après la période passée en distanciel au Covid.

Valorisant les expériences des personnes logées et la participation, la commission a, depuis juin 2023, remis les membres bénévoles au cœur de son fonctionnement. Sur la deuxième moitié de l’année, 10 bénévoles ont assuré le bon déroulement des séances. Sur l’ensemble de l’année, la commission a organisé 30 séances de présentation à plus de 1000 personnes intéressées à nous rejoindre.

Inclusivité

Fin 2023, une nouvelle commission a été créée dans le but de favoriser l’inclusivité et l’accessibilité à la coopérative. La commission inclusivité collabore avec des institutions externes comme la FASe ou encore la SEJ pour faciliter l’accès au logement des jeunes en situation de précarité et d’urgence et les accompa- gner dans leurs démarches.

Afin de répondre à cette exigence d’inclusivité, la commis- sion a développé différentes stratégies : la mise en place de permanences d’introduction particulières qui par leur format per- mettent de prendre le temps pour contourner certaines difficul- tés identifiées au préalable et une campagne de sensibilisation auprès des coopérateurices logé-e-x-s (communication sur le site, les réseaux sociaux et la newsletter).

Cette commission se réjouit de se développer d’avantage et d’accueillir de nouvelles personnes !



Événement

Plein Air Voltaire

Le Clos Voltaire est une maison gérée par la Ciguë. La trentaine d’habitant-e-x-s est consciente du privilège de disposer d’un cadre de vie aussi exceptionnel et de la beauté de la maison et du parc des Délices au cœur duquel elle se situe. C’est pourquoi ces coopérateurices ont à cœur de partager cet espace, de le mettre en valeur et d’inviter le voisinage et d’autres personnes curieuses. C’est dans cette idée la maison organise chaque année le festival Plein Air à Voltaire. Le temps d’un week-end, le parc est converti en un lieu de fête et de partage. Grâce à l’énergie bénévole, au soutien de la Ciguë et de divers partenaires, le festival est gratuit, et les artistes sont défrayés. Les animations proposées sont familiales, et encouragent le partage socioculturel.

En 2023 s’est tenue la 13ème édition du Plein Air. L’association a réussi à planifier et organiser un bel évènement, comprenant notamment :

- Plusieurs stands de nourriture organisés par des habitant-e-x-s de la maison Clos Voltaire, et des associations du quartier.
- Une buvette tenue par les bénévoles de l’Association Plein Air à Voltaire
- Une zone catering pour les artistes et les bénévoles de l’Association Plein Air à Voltaire
- Une scène pour les artistes, avec programmation de musique et arts vivants.
- Un écran pour projeter les courts-métrages
- Des toilettes sèches à l’extérieur

Tout l’évènement est par ailleurs pensé de sorte à respecter les principes du développement durable.

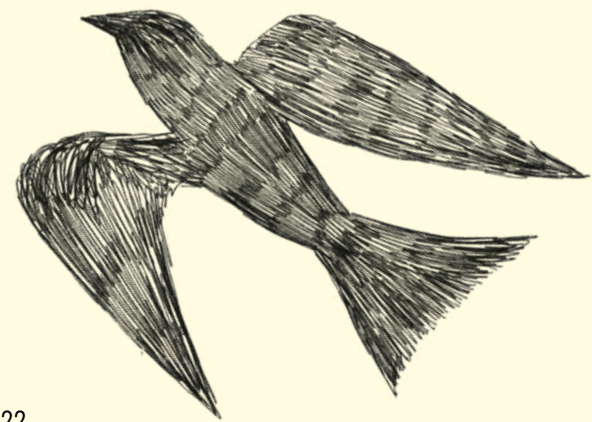
Gestion locative

Au 31 décembre 2023, la Ciguë offrait 787 chambres en location, la majorité en colocation. Cette année, la coopérative a pu récupérer plusieurs logements, augmentant ainsi le nombre de chambres disponibles par rapport à l'année précédente. En effet, nous avons bénéficié d'un nombre considérable de studios à court terme. De plus, plusieurs fondations immobilières locales nous ont fait confiance en nous proposant de nouvelles villas. Aucun rendu considérable n'a été effectué cette année. Ceci nous offre une bouffée d'oxygène en attendant les grandes restitutions prévues pour 2024.

Au niveau de la gestion locative, nous avons décidé de passer à un nouveau logiciel de gestion. En effet, nous avons la particularité de faire des baux par chambre. Nous avons donc choisi un logiciel capable de s'adapter à nos besoins spécifiques. La migration totale est prévue pour la fin du premier semestre 2024. Cette transition représente un travail de longue haleine, réalisé en étroite collaboration avec la société en question. Nous remercions nos partenaires ainsi que nos coopérateurices pour leur patience et leur collaboration.

La Ciguë propose trois types de logements :

1. Ceux à long terme dans des immeubles qui ont été construits par la coopérative et dont elle est propriétaire.		
3, rue Chaponnière	48	chambres
16 –18, rue de Montbrillant	32	chambres
12, rue des Pavillons	40	chambres
49 et 49A, rue de Lyon (Clos Voltaire)	30	chambres
26, rue de la Coulouvrenière	46	chambres
23, bd du Pont-d'Arve	25	chambres
16, chemin des Ouches	20	chambres
6, rue des Arpenteurs	70	chambres
Total	311	chambres



2. Ceux à moyen-court terme. Ce sont des objets qui sont prêtés ou loués à la Ciguë pour des durées variables allant de 1 à 3 ans par divers partenaires-propriétaires, qui mettent à disposition certains de leurs logements vides, généralement le temps que des travaux construction-rénovation-démolition soient exécutés.

Avenue d'Aire	10	chambres
Avenue Henri Bordier	27	chambres
Route de Vernier	57	chambres
Rue Concorde	21	chambres
Cité Villars	59	chambres
Rue de Carouge	1	chambre
Rue de la Servette	10	chambres
Chemin Auguste-Vilbert	4	chambres
Route de Colovrex	12	chambres
Rue des Grottes	5	chambres
Route des Franchises	15	chambres
Acacias 11 (arcade-habitat expérimental)	4	chambres
Acacias 11	3	chambres
Rue de la Faucille	4	chambres
Goetz-Monin	3	chambres
Rte de Ferney	7	chambres
Total	242	chambres

Dont des Studios :

Rue de Bourgogne	30	chambres
Rue de Mon-Idée	11	chambres
Promenade Champs-Fréchets	15	chambres
Total	56	chambres

Dont Villas :

Chemin des Mouilles	3	chambres
Chemin Désiré	8	chambres
Avenue Soret	5	chambres
Route de Saconnex d'Arve (2 villas)	13	chambres
Route de Malagnou	14	chambres
Avenue Henri-Bordier (4 villas)	13	chambres
Avenue de la Concorde (2 villas)	8	chambres
Chemin de Saussac	5	chambres
Chemin des Semailles	6	chambres
Chemin du Foron	4	chambres
Chemin du Gui	4	chambres
Route de Chancy (3 villas)	11	chambres
Vieux Chemin d'Onex	3	chambres
Avenue Godefroy	6	chambres
Route de Meyrin	3	chambres
Pré-Longet	3	chambres
Total	109	chambres

3. Ceux à long terme en contrat de location pour une durée indéterminée.

Rue Barthélemy-Menn	24	chambres
Rue John Grasset	21	chambres
Rue des Etuves	19	chambres
Rue Liotard	5	chambres
Total	69	chambres

Dans les immeubles qu'elle a construits, la Ciguë loue 17 arcades commerciales à diverses fins : quatre restaurants, deux ateliers de réparation de vélos, une maison de quartier, un centre bouddhiste et une demi-douzaine d'ateliers pour artisans et artistes. De plus, 4 salles communes sont mises à disposition des coopérateurices et de diverses associations.

La moyenne d'âge des coopérateurices de la Ciguë est de 26 ans et est comprise entre 18 et 53 ans. Les coopérateurices viennent de tous les continents, la Ciguë compte en effet 58 nationalités différentes. Par ailleurs, les coopérateurices de la Ciguë suivent des formations variées allant des HES (38 %), UNIGE et instituts universitaires (41.6 %), aux diverses formations professionnelles (7.4 %) en passant par des stages en entreprises ou dans les organisations internationales et ONG (12.9 %).

Gestion technique

Une série de grands travaux a été effectuée dans nos immeubles en propriété ces dernières années et est désormais finalisée.

Des réparations accumulées au fil du temps, des interventions inévitables comme le débouchage des colonnes et le changement d'introduction d'eau suite aux travaux dans la rue ou suite à des dégâts de tempête, mais aussi quelques améliorations ont pu être réalisées. Plusieurs suggestions amenées par les coopérateurices ont pu être intégrées.

Un budget exceptionnel de provisions nous a permis notamment de repeindre les salles de bains et d'y ajouter du carrelage afin de protéger les murs, de refaire les peintures des cages d'escaliers y inclus des fresques faites par des artistes, d'améliorer l'éclairage et de remplacer les anciennes ampoules par des LED, de remplacer d'anciens frigos et de rajouter des stores sur les balcons.

De plus, quelques parquets de salons ont été poncés, les portes d'entrée des immeubles renforcées, et des tests ont été effectués afin d'étudier la possibilité d'améliorer l'isolation phonique entre les espaces communs et chambres.



Les visites d'immeubles par l'équipe de travail afin de vérifier l'état des espaces communs, prévus initialement annuellement en plus des états des lieux des chambres, sont depuis l'année passée espacés dans le temps, afin de permettre un meilleur suivi des réparations nécessaires relevées sur les immeubles visités.

Pour l'entretien courant et les réparations, la participation des coopérateurices est essentielle. En plus des nettoyages de printemps, qui permettent de s'assurer que les matériaux et installations tiennent dans le temps et fonctionnent comme il faut, il est nécessaire que les habitants désencombrent régulièrement les espaces communs et signalent au service technique les réparations nécessaires. Une bonne participation des coopérateurices aide non seulement pour résoudre les soucis rencontrés, mais soulage aussi le budget de la coopérative.

Les concierges, coordonneurices et déléguées, eux-mêmes habitant-e-x-s de l'immeuble en question, aident les coopérateurices en leur expliquant et montrant les choses qu'ils peuvent faire eux-mêmes sans besoin d'intervention d'entreprises. Ielles regroupent les demandes similaires, organisent les assemblées d'immeubles et activités, organisent les consultations et remontent les demandes de l'immeuble à l'équipe de travail. De plus, ielles ont un rôle essentiel pour informer sur le fonctionnement de l'immeuble, du quartier et de la Ciguë. La Ciguë tient à faire participer le plus possible ses coopérateurices, à différents niveaux.

Une réorganisation et harmonisation de ces rôles et fonctionnements entre les différents immeubles et quartiers était prévue, mais les particularités des lieux et souhaits des personnes concernées et de l'assemblée générale ont finalement mené à garder des rôles différents selon les lieux.

En ce qui concerne les logements temporaires, de nombreux changements ont eu lieu avec le rendu de plusieurs villas et de dizaines d'appartements, dont un grand lot situé à la route Jean-Simonet. Temporairement, le nombre de chambres à la Ciguë a diminué suite à ces rendus, mais dans l'ensemble, tout s'est bien déroulé. Nous remercions sincèrement tout-e-x-s les habitant-e-x-s d'avoir quitté les lieux correctement, ainsi que les régies pour leur collaboration agréable et les propriétaires qui ont mis à disposition leurs biens pendant toutes ces années !

COMPTES ET BILAN 2023

BILAN AU 31 DECEMBRE

ACTIF	2023	2022
	CHF	CHF

Actif circulant			
Liquidités	(détail 1)	2'896'133.13	3'178'719.87
Comptes courants constructions		831'475.96	274'648.53
Débiteurs loyers		2247'266.83	218'544.06
Débiteurs cotisations		40'994.89	29'009.06
./. Provision sur débiteurs loyers et cotisations		(144'270.00)	(135'350.00)
Autres débiteurs		0.0	1'513.55
Subventions à recevoir	(détail 3)	26'071.00	26'071.00
Actifs transitoires	(détail 4)	670'251.40	585'590.65
Total actif circulant		4'567'923.21	4'178'746.72

Actif immobilisé			
Immeuble - Montbrillant		3'639'926.93	
Travaux et ameublement - Montbrillant		438'668.93	
./. Fonds d'amortissement travaux	(132'000.00)		
./. Fonds d'amortissement immeuble	(883'100.00)	3'063'495.86	3'123'795.86

Immeuble - Ouches		1'642'662.19	
./. Subventions et dons	(16'245.00)		
./. Fonds d'amortissement	(299'500.00)	1'326'917.19	1'343'717.19

Immeuble - Pavillons		4'469'373.90	
./. Subventions et dons	(159'643.00)		
./. Fonds d'amortissement	(606'550.00)	3'703'180.90	3'747'730.90
Immeuble - Clos Voltaire		2'189'017.72	
./. Subventions et dons	(876'750.00)		
./. Fonds d'amortissement	(232'370.00)	1'079'897.72	1'105'497.72

Immeuble - Coulouvrenière		6'954'909.58	
Travaux et ameublement - Coulouvrenière		167'312.02	
./. Subventions et dons	(984'620.00)		
./. Fonds d'amortissement	(809'125.00)	5'328'476.60	5'398'586.15

Immeuble - Pont d'Arve		4'022'638.70	
./. Subventions et dons	(1'239'180.00)		
./. Fonds d'amortissement	(291'142.00)	2'492'316.70	2'521'116.70

Immeuble - Chaponnière		8'087'385.15	
Travaux et ameublement - Chaponnière		17'380.05	
./. Subventions et dons	(882'001.00)		
./. Fonds d'amortissement	(694'050.00)	6'528'714.20	6'595'379.15

Immeuble - Vergers		10'791'588.24	
Travaux et ameublement - Vergers		33'115.15	
./. Subventions et dons	(1'707'458.20)		
./. Fonds d'amortissement	(511'850.00)	8'605'395.19	8'700'902.79

Projet - Caserne des Vernets		2'773'992.67	
./. Subventions et dons	(500'000.00)	2'273'992.67	523'134.20

Projet - Les Saules		610'202.00	
./. Subventions et dons	(330'000.00)	280'202.00	(2'374.49)

Projet - Semailles		5'680.50	3'993.00
Travaux Villa Liotard		94'105.36	109'790.36

Projet - Bureaux Ciguë Vernets		9'240.66	0.00
Matériel de bureau et informatique		1,00	1,00
Parts sociales et prêts	(détail 2)	46'850.00	47'550.00
Dépôts	(détail 2)	80 000,00	80 000,00

Total actif immobilisé		34'918'466.55	33'298'820.53
TOTAL DE L'ACTIF		39'486'389.76	37'477'567.25

PASSIF		2023	2022
		CHF	CHF

Capitaux étrangers à court terme			
Loyers et cotisations reçus par avance		105'825.52	88'949.07
Passifs transitoires	(détail 7)	184'726.15	359'078.01
Total fonds étrangers à court terme		290'551.67	448'027.08

Capitaux étrangers à long terme et provisions			
Prêts Montbrillant	(détail 5)	2'588'000.00	2'634'800.00
Prêts Ouches	(détail 5)	1'131'854.10	1'133'301.98
Prêts Pavillons	(détail 5)	3'432'190.00	3'485'310.00
Prêts Clos Voltaire	(détail 5)	1'365'000.00	1'383'000.00
Prêts Coulouvrenière	(détail 5)	5'010'250.00	5'090'250.00
Prêts Pont d'Arve	(détail 5)	2'433'250.00	2'461'750.00
Prêts Chaponnière	(détail 5)	6'471'280.00	6'558'580.00
Prêts Vergers	(détail 5)	8'639'080.00	8'775'900.00
Prêt Liotard	(détail 5)	68'540.00	79'980.00
Prêt Vernets (construction)	(détail 5)	2'350'000.00	0.00
		33'489'444.10	31'602'871.98

Garanties des loyers reçues		509'047.05	475'796.85
Provision pour litiges		20'000.00	10'000.00
Provision pour travaux		0.00	103'404.00

Total capitaux étrangers à long terme et provisions		34'018'491.15	32'192'072.83
---	--	---------------	---------------

Capitaux propres		
Parts sociales	299'976.98	283'690.31
Réserve légale issue du bénéfice	220'000.00	196'060.48
Réserve spéciale issue du bénéfice	229'000.00	154'000.00
Fonds « Solidarité internationale » :	14'500.00	17'000.00
Fonds « Solidarité locale / Politique du logement »	17'050.00	17'050.00
Fonds « Projets des coopérateurs(rices) »	16'500.00	16'500.00
Fonds de rénovation immeubles	1'502'582.26	1'262'250.00
Fonds propres réservés aux immeubles (détail 8)	2'501'900.00	2'411'900.00
Fonds propres réservés au remb.du crédit CCL-Ouches	50'000.00	25'000.00
Excédent :		
P&P reportés	2'244.77	
Résultat de l'exercice avant répartition	323'592.93	325'837.70
	454'016.55	

Total fonds propres	5'177'346.94	4'837'467.34
TOTAL DU PASSIF	39'486'389.76	37'477'567.25

COMPTE DE RESULTAT			

		2023	2022
		CHF	CHF

Revenus directs des immeubles			
Revenus des locations	(détail 9)	3'745'247.84	3'565'613.95
Locations des salles communes		10'405.00	8'025.00
Subventions annuelles	(détail 10)	187'051.76	217'003.10
		3'942'704.60	3'790'642.05

Autres revenus			
Cotisations des membres		66'200.00	46'700.00
Ressources diverses		4'893.73	3'904.80
Honoraires externes		204.58	12'826.00
Don		200.00	0.00
Intérêts créanciers		1'072.41	191.95
		72'570.72	63'622.75

TOTAL REVENUS		4'015'275.32	3'854'264.80
---------------	--	--------------	--------------

Charges directes des immeubles		
Loyers	(1'362'427.70)	(1'258'579.65)
Pertes chambres vides	(43'511.71)	(41'345.15)
Rentes de superficie	(détail 11)	(211'234.75)
Intérêts hypothécaires	(détail 6)	(318'748.15)
Assurances		(42'849.16)
Frais d'entretien et réparations		(259'885.32)
Contrats d'entretien		(47'102.69)
Versements FQVQ		(14'016.00)
Eau et électricité		(96'442.60)
Chauffage		(181'266.73)
Forfait pour charges		197'141.80
Conciergerie (salaires bruts)		(101'916.41)
Indemnités délégués et coordinateurs		(23'822.90)
Amortissements des immeubles et rénovations		(440'085.00)
		(2'960'156.85)

Frais généraux et indirects			
Salaires et charges sociales régie	(détail 12)	(485'901.01	(427'110.93)
Salaires et charges sociales internes	(détail 12)	(62'834.81)	(42'388.06)
Salaires et charges sociales promotion	(détail 12)	(46'512.24)	(74'594.59)
Communication et promotion		(5'486.53)	(15'101.23)
Soutien projets		0.00	(4'500.00)
Frais de bureau		(44'702.82)	(39'726.01)
Frais d'envoi		(6'563.66)	(8'150.80)
Intérêt et frais bancaires		(4'618.73	(7'461.92)
Autres frais et honoraires administratifs	(détail 13)	(101'042.14)	(65'364.33)
Pertes sur débiteurs cotisations		(725.00)	(857.51)
Amortissement matériel de bureau et informatique		0.00	(2'237.30)
		(758'386.94)	(687'492.68)
TOTAL CHARGES		(3'718'543.79)	(3'544'714.54)

RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	296'731.53	309'550.26
------------------------------	------------	------------

REPORT RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	296'731.53	309'550.26
-------------------------------------	------------	------------

Résultat hors exploitation courante		
Autres produits (charges) exercices antérieurs	0.00	5'791.52
Rattrapages subventions s/ exercices antérieurs (détail 11)	0.00	91'266.50
Pertes sur débiteurs loyers et variation de la provision	(19'846.00	33'998.55
./. Utilisation provision travaux	103'404.00	165'612.50
Amortissement travaux antérieurs	0.00	(89'953.98)
	83'558.00	206'715.09)

IMPÔTS	(détail 14)	(56'696.60)	(66'858.00)
--------	-------------	-------------	-------------

RESULTAT NET DE L'EXERCICE	323'592.93	449'407.35
----------------------------	------------	------------

Proposition attribution du résultat *		
à la réserve légale (cf. statuts art. 31)	(16'180.00)	(23'939.52
à la réserve immeubles - rénovations	(181'393.82)	(240'332.26)
à la réserve immeubles - rénovations (attribution suppl.)(100'000.00)(75'000.00)		
à la réserve « Remboursement Crédit Ouches »	(10'000.00)	(25'000.00)
à la réserve constructions (nouveaux bureaux)	(25'000.00)	(75'000.00)
du fonds « cuisine-électroménager Montbrillant »	9'296.20	(15'000.00)
du fonds « Solidarité internationale »	0.00	2'500.00
Capitaux libres au 1er janvier	2'244.77	4'609.20

FONDS LIBRES A REPORTER AU BILAN POUR 2024 2'560.07	2'244.77
---	----------

Toute l'équipe de la Ciguë est très fière d'avoir reçu le Silver Award au Prix Mondial de l'Habitat, décerné en partenariat avec UN-Habitat et World Habitat. Nous tenons à exprimer notre profonde gratitude à l'association Urbamonde, notamment à Léa Oswald et Suzanne Lerch, qui promeuvent avec conviction le projet de La Ciguë à l'international et nous ont soutenus dans nos démarches. Nos sincères remerciements vont également à nos collègues Audray Stadler et Joan Gesti, pour l'initiative et la rédaction du dossier.

Nous remercions chaleureusement Messieurs Luca Pattaroni et Vincent Gerber pour leurs lettres de soutien. Cette récompense et ces soutiens nous rappellent l'importance de notre mission et notre engagement auprès des personnes en formation.

Nous exprimons notre gratitude à M. Blaise Lamercy de MR Conseil pour son mandat d'accompagnement sur les questions de financement stratégique de la coopérative, qui nous a permis d'obtenir une meilleure visibilité sur les mesures à prendre.

Nos remerciements vont pour Me Antoine Berthoud, spécialiste des questions administratives et fiscales à Genève, qui nous soutient dans nos démarches pour obtenir la reconnaissance d'utilité publique.

Nous tenons à exprimer notre reconnaissance envers nos partenaires de longue date, avec qui nous entretenons une excellente collaboration pour fournir des logements temporaires aux personnes en formation. Nous remercions chaleureusement la Gérance Immobilière Municipale (GIM), les Fondations Immobilières de Droit Public (Fondation Emile Dupont, Fondation Emma Kammacher, Fondation René et Kate Bloch), la Fondation pour la Promotion du Logement Bon Marché (FPLC), la Caisse de Prévoyance de l'État de Genève (CPEG), la Société Coopérative d'Habitation Genevoise (SCHG), les villes d'Onex, de Vernier, de Lancy, les communes de Perly-Certoux et Thônex, la Paroisse Sainte Jeanne de Chantal, l'État de Genève, ainsi que tous les promoteurs privés et régies avec lesquels nous collaborons régulièrement (Brun, Rosset, Grange, Gerofinance, Rhône, Livit) et les entreprises intervenant dans nos immeubles.

Nous adressons également nos sincères remerciements à toutes les personnes et institutions contribuant à la réalisation de nos immeubles pour pérenniser des logements bon marché destinés aux personnes en formation. Les généreux dons de la Loterie Romande et d'une fondation privée genevoise nous permettent de réduire les coûts de construction et de maintenir des loyers abordables pour nos chambres.

Un grand merci à la Fondation pour la Promotion du Logement Bon Marché (FPLC), à la Banque Alternative Suisse (BAS), l'Office du Logement (OCLPF), la Coopérative d'Habitation Suisse (CHS), la Centrale d'Émission pour la Construction de Logements (CCL), l'Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (ARMOUP), et le Groupement des Coopératives Genevoises (GCHG) pour leur soutien.

Nous exprimons également notre reconnaissance envers la Commission des Taxes Fixes de l'Université de Genève (CGTF) pour leur soutien financier.

Nous remercions aussi le bureau d'architecture la Comète, plus particulièrement Kim Pittier et Ana Ferrer, qui a remporté l'appel à projet pour l'aménagement des futurs bureaux dans le quartier des Vernets.

Nous sommes infiniment redevables envers tout-e-x-s les coopérateurices bénévoles qui s'engagent avec dévouement au sein des différentes commissions de La Ciguë.

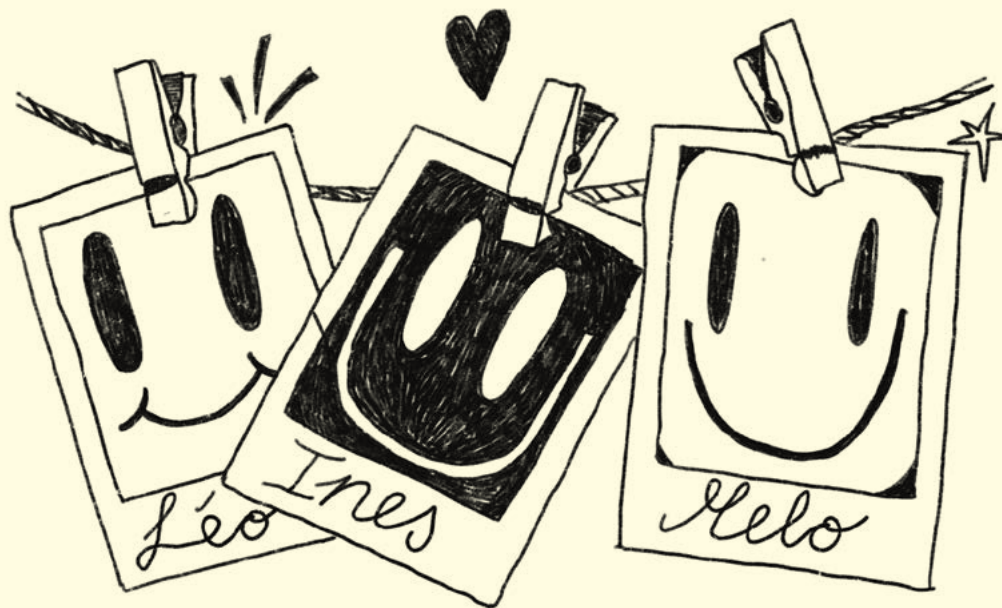
Un sincère remerciement va à l'équipe de La Ciguë, incluant l'ET, le CA, les délégué-e-x-s, les coordinateurices, les concierges, les employé-e-x-s PPE+ (Fred Goy) et les civilistes (Dany Cruz, Vitor Rafael Dias da Silva, Sammy Zinbi et Imrane Idrizi), qui font fonctionner la machine chaque jour avec passion et détermination.

Nos remerciements vont à François Sutter, notre personne de confiance, ainsi qu'à Ines Mesek, Rosalie Bouchet et Mélodie Bassols, qui apportent un soutien important à l'ET avec la commission RH.

Nous saluons le travail accompli par nos collègues Gaia Valenti et Joan Gesti. Nous leur souhaitons un grand succès dans la suite de leur parcours et les remercions chaleureusement pour leur apport au sein de La Ciguë. Nous remercions chaleureusement Georgine Roch-Bobillier pour son remplacement au poste externe.

Nous adressons nos remerciements à Abril Rambla Calatayud, qui nous l'espérons, reviendra pour une prochaine élection du CA à son retour. Enfin, notre grande reconnaissance au trio de choc Ines Mesek, Léo Python et Mélodie Bassols pour leur engagement au sein du CA de La Ciguë pendant quatre ans. Elles ont mené avec brio les réflexions de la coopérative et apporté un soutien bénéfique et de belles idées pour améliorer les activités de La Ciguë. Un immense merci pour leur engagement.

Merci à tout-e-x-s !



Rapport d'Activité 2023



ciguë

Coopérative de logement
pour personnes
en formation



La Ciguë

www.cigue.ch
Bd du Pont-d'Arve 23
1205 Genève