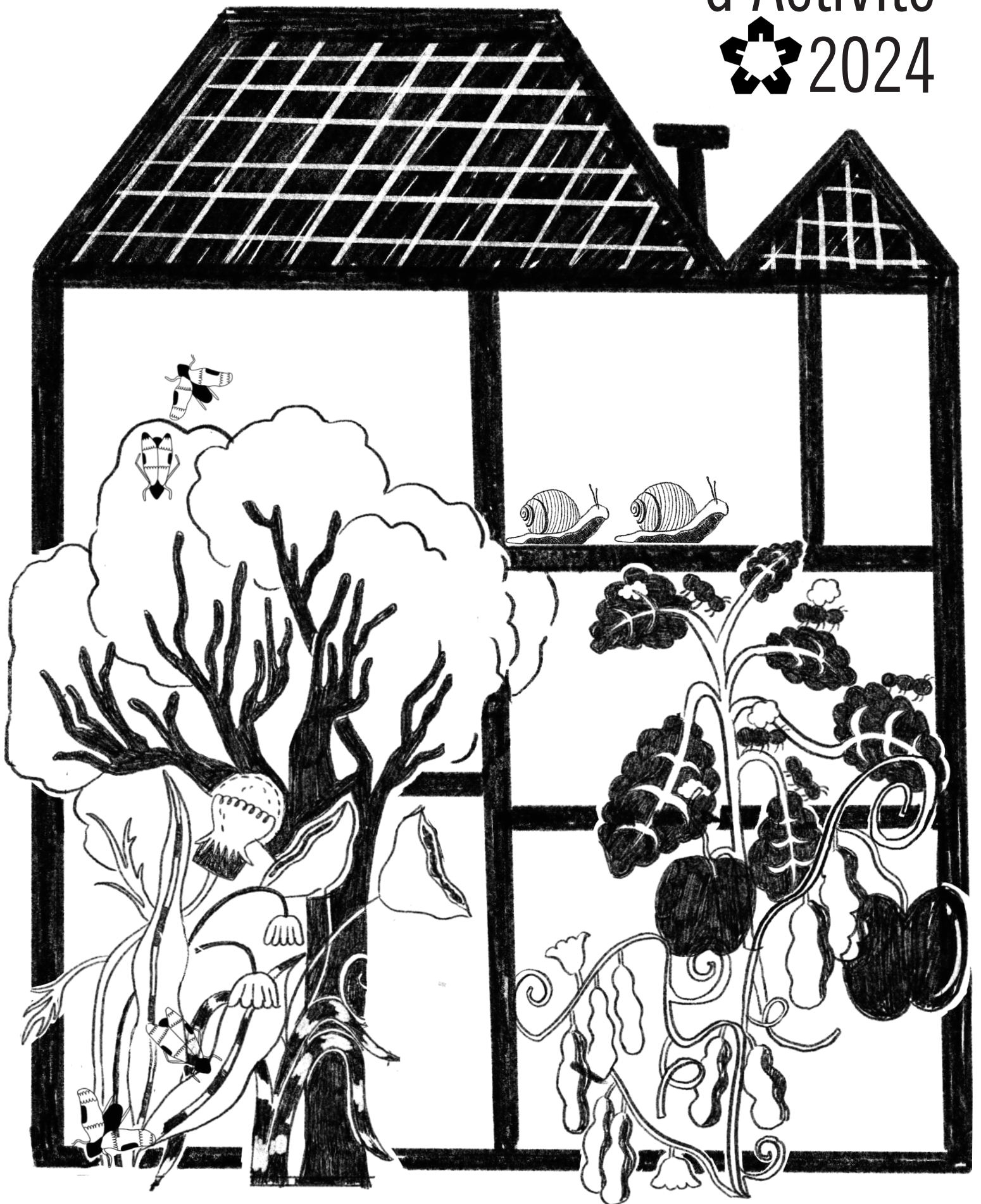


Rapport d'Activité ❁ 2024



Sommaire

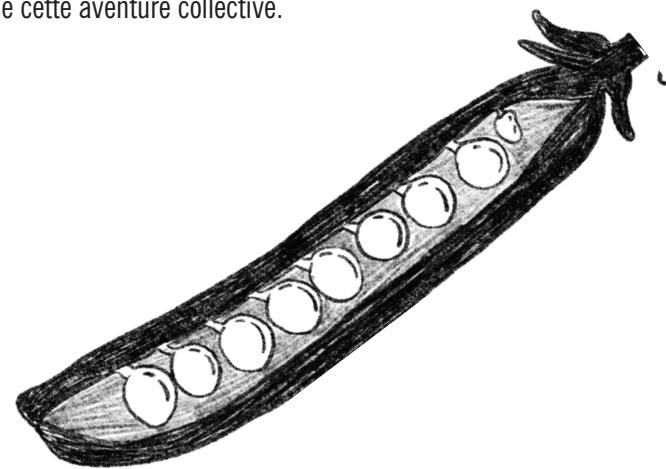


04	INTRODUCTION
06	ORGANIGRAMME
07	ACTIVITÉS DU CA ET DE L'ET - Départs et embauches - Des changements au CA - Elections du CA - Audit RH - Recherche de subventions de fonctionnement - Futurs bureaux de la Ciguë - Entretien des immeubles
10	ACTUALITÉ DES PROJETS DE CONSTRUCTION - Sentier des Saules - Quai Vernets - Secteur Semailles-Palettes - Uni d'hiver
12	LA VIE DE LA COOPÉRATIVE
12	Les Secteurs - Finances - Gouvernance - Développement de l'habitat - Vie interne
14	Les Commissions - Attributions - Intro - Embauches - Inclusivité - GT conflits
22	Événements - Plein Air Voltaire - Fête annuelle de la Ciguë - Autres événements
24	ADMINISTRATION - Gestion locative - Comptes et bilan
30	REMERCIEMENTS

Introduction

Certaines expériences marquent une vie. La Ciguë en fait partie. Depuis près de quarante ans, notre coopérative ne se contente pas de loger des personnes en formation. Elle offre un cadre pour apprendre à vivre ensemble, à partager un quotidien, à prendre soin les un-e-x-s des autres. Elle défend un autre modèle de logement, plus collectif, abordable, écologique et profondément humain.

Vivre à la Ciguë, ce n'est pas seulement avoir une chambre. C'est souvent une première étape hors du foyer familial. On y apprend à cuisiner ensemble, à faire le ménage, à trier ses déchets, à réfléchir à sa consommation, à gérer les désaccords et à participer aux décisions. Chaque maison, chaque réunion est une pièce de cette aventure collective. C'est cela qui fait toute la richesse de la Ciguë



La reconnaissance

En 2024, notre engagement a été récompensé par le World Habitat Award, un prix international soulignant la pertinence de notre modèle coopératif. Une reconnaissance précieuse, mais qui ne suffit pas face à la crise du logement : loyers qui explosent, inflation, précarité grandissante. De plus en plus d'étudiant-e-x-s s'endettent, s'isolent ou renoncent à leurs études.

Dans ce contexte, la Ciguë poursuit son engagement. Pour la renforcer, nous avons demandé la reconnaissance d'utilité publique auprès de l'État de Genève. Non pas pour le statut, mais pour les ressources, la stabilité et la reconnaissance formelle de notre rôle social. Nous sollicitons un soutien au fonctionnement, pour continuer à accueillir, accompagner, favoriser le respect, prévenir l'isolement et encourager des modes de vie durables. La Ciguë n'est pas qu'un lieu de passage. C'est un espace d'ancrage, de transition et d'apprentissage d'un autre rapport au logement et à la communauté.

Grandir avec la Ciguë

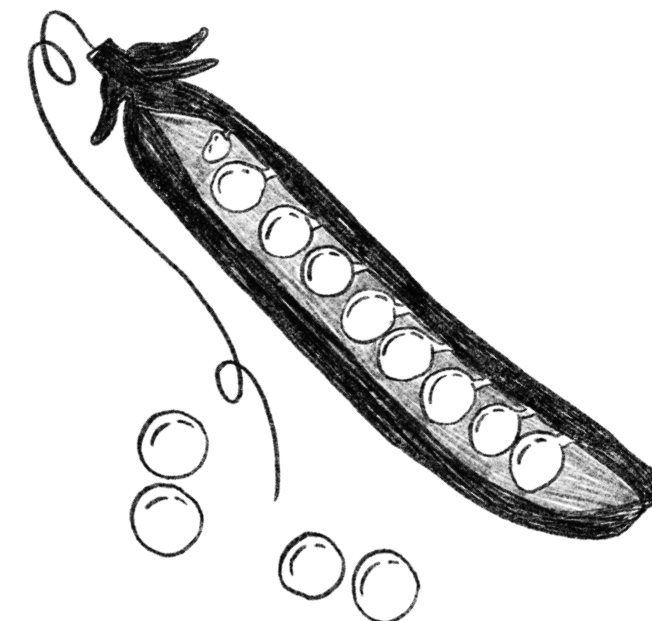
Quand une personne quitte la Ciguë, elle laisse souvent ce mot : « Merci, sans la Ciguë... ». Ce ne sont pas que les loyers abordables et les murs qui comptent, mais les repas partagés, les fêtes, les discussions en cuisine ou en réunion. Ces moments, imparfaits mais sincères, marquent profondément. J'ai eu la chance d'y vivre, puis d'y travailler pendant dix ans sur les projets de construction et de rénovation. Une première vraie immersion dans le monde professionnel, qui m'a appris beaucoup : sur le logement, mais surtout sur les relations humaines, la force du collectif et le sens des responsabilités partagées.

Une organisation vivante

Derrière les loyers accessibles, il y a une équipe engagée qui donne énormément pour faire vivre cette coopérative. La Ciguë, c'est aussi un cadre de travail innovant, basé sur une gouvernance horizontale où les décisions se prennent collectivement. Un système vivant, évolutif, qui interroge en permanence nos pratiques professionnelles. C'est exigeant, très souvent remuant émotionnellement, mais aussi porteur d'une grande richesse humaine et collective.

Pour 2025, je souhaite que la Ciguë continue à expérimenter, à inventer, avec les moyens dont elle dispose. Continuons à nous mobiliser pour des logements accessibles, écologiques, solidaires. Continuons à défendre cette idée folle qu'un autre mode d'habiter est possible.

Aline Juon, co-responsable au poste des relations externes entre 2014 et 2024



Organigramme

Équipe de travail (ET)

Pôle administratif

Gestion locative et comptabilité

Euredice Schibler-Kapogiannis (60%)

Sébastien Perrot (80%)

Accueil

Maëllie Godard (40%)

Soutien administratif (PPE+)

Chadi Wana-Esende

Soutien administratif

Imrane Idrizi et Sammy Zinbi

Civilistes

Lucien, Loïc et Jonathan

Pôle technique

Cédric Dubois (65%)

Ursula Lehmann (65%)

Marco Gonçalves (50% - ad interim)

Pôle interne

Matylda Florez (30%)

Nicolas Rault (30%)

Pôle externe

Aline Juon (60%) et Saskia Zürcher (60%)

Conseil d'administration (CA)

Constitué de 5 membres ET (tournus annuel) et de

8 coopérateurices logé·e·x·s

Coopérateurices logé·x·s

Aminata Rosalie Bouhet, Gaia Valenti, Michal Gadomski, Flavien Bonelli, Miluna Gendre et Nawel Chatti

Membres ET

Matylda Florez, Saskia Zürcher, Cédric Dubois, Sébastien Perrot et Ursula Lehmann

Activités du CA et de l'ET

Départs et embauches

2024 a été marquée par le départ d'Aline Juon, qui a occupé le poste Externes et a contribué pendant plus de dix ans, avec conviction et ambition, au développement de la coopérative. Elle est remplacée en 2025 par Margarita Vuarnoz, forte d'une expérience de maîtrise d'ouvrage auprès de la coopérative la Bistoquette. Nous avons également dit au revoir à Imrane Idrizi, qui a complété son service civil par plusieurs missions de soutien à l'équipe, notamment dans l'administration lors de la mise en place de Quorum. Pour accompagner la croissance de la coopérative, un poste de chargée d'administration a été créé. Il est occupé depuis janvier 2025 par Sophie Vittot-Jussier. Enfin, nous avons eu le plaisir d'accueillir dans l'équipe Marco Gonçalves, qui remplace Ursula Lehman au poste technique durant son congé maternité.

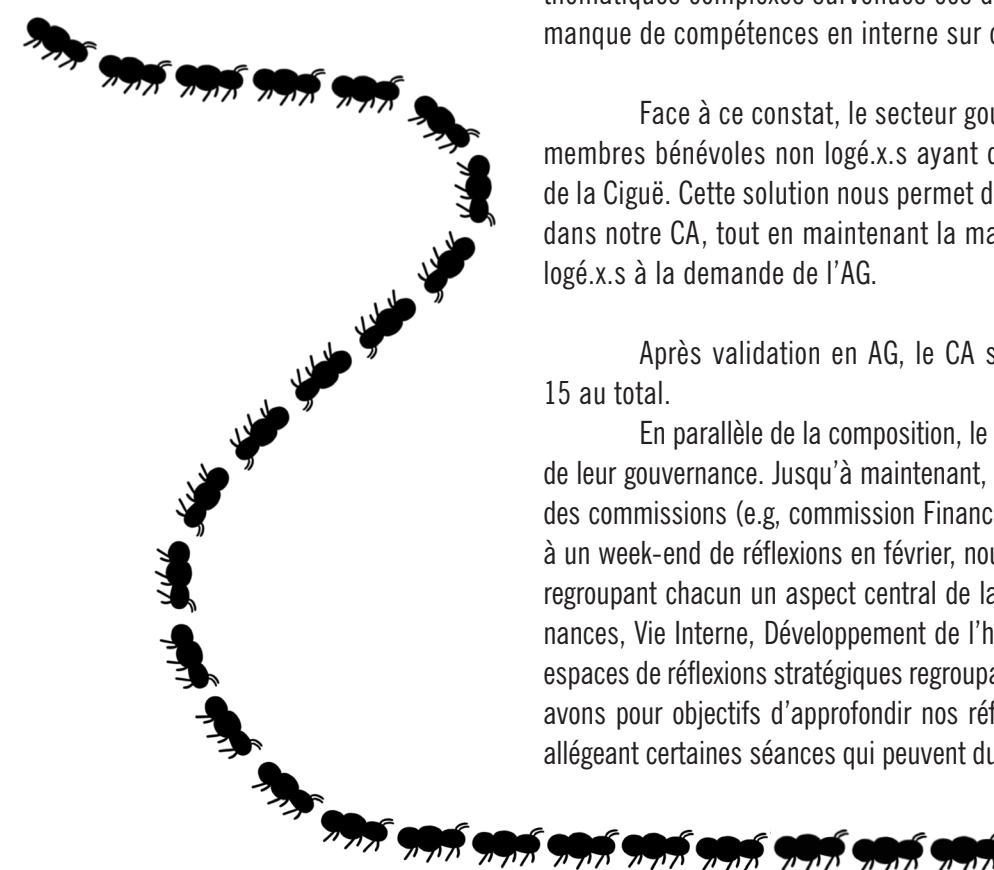
Des changements au CA (nouvelle composition et secteurs)

Pour le CA, l'année 2024 a été placée sous le signe du changement. Jusqu'à maintenant, le CA était composé de 13 membres, 8 membres logé.x.s et 5 membres de l'ET - cet équilibre permettait de donner une voix prépondérante aux personnes les plus concernées par la crise du logement. Des thématiques complexes survenues ces dernières années ont mis en avant le manque de compétences en interne sur certains sujets.

Face à ce constat, le secteur gouvernance a proposé d'intégrer deux membres bénévoles non logé.x.s ayant des compétences liées aux activités de la Ciguë. Cette solution nous permet d'apporter de nouveaux points de vue dans notre CA, tout en maintenant la majorité des postes pour les membres logé.x.s à la demande de l'AG.

Après validation en AG, le CA s'est donc agrandi de deux postes, 15 au total.

En parallèle de la composition, le CA et l'ET ont aussi changé un aspect de leur gouvernance. Jusqu'à maintenant, les sujets de fonds étaient traités par des commissions (e.g. commission Finances, Inclusivité ou encore Fêtes). Suite à un week-end de réflexions en février, nous avons décidé de créer des organes regroupant chacun un aspect central de la Ciguë. Ils sont au nombre de 4 : Finances, Vie Interne, Développement de l'habitat et Gouvernance. En créant ces espaces de réflexions stratégiques regroupant les membres du CA et de l'ET, nous avons pour objectifs d'approfondir nos réflexions sur des sujets précis tout en allégeant certaines séances qui peuvent durer jusqu'à tard en soirée.



Elections du CA

Le second grand changement est le tournus inédit d'un mandat à l'autre: sur les 13 membres élu.e.x.s pour 2023-24, seuls trois membres prolongent l'aventure en 2024-25 (Michał Gadowski pour les membres logé.x.s, Cédric Dubois et Saskia Zürcher pour les membres de l'équipe de travail)

Pour les membres logé.x.s sortants, nous tenons à remercier chaleureusement Flavien Bonelli, Rosalie Bouhet, Miluna Gendre, Gaia Valenti et Nawel Chatti pour leur engagement dans les différentes instances de la coopérative !

Camille Reynolds et Paul Guilbaud nous font l'honneur d'être les deux premier.ère.s membres bénévoles non logés du CA. Nous nous réjouissons d'approfondir nos réflexions sur les deux ans de leur mandat.

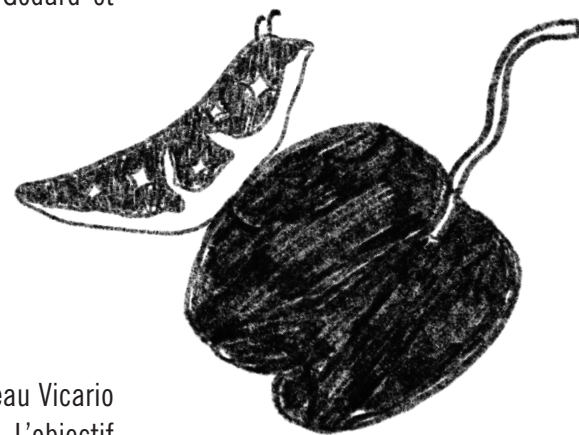
Nous remercions finalement nos membres de l'ET Sébastien Perrot, Matylda Florez, Aline Juon et Ursula Lehmann après leur mandat et souhaitons une riche année à Euredice Schibler-Kapogiannis, Maëllie Godard et Nicolas Rault.

Audit RH

Le Conseil d'Administration bénévole a fait appel au bureau Vicario pour mener un audit RH, dont les résultats seront connus en 2025. L'objectif de cet audit est d'optimiser le fonctionnement et les procédures de l'équipe de travail, tout en favorisant des relations fluides et saines dans les prises de décision.

Recherche de subventions de fonctionnement

L'équipe de La Ciguë est quotidiennement confrontée à des situations nécessitant un accompagnement social individualisé : mise en place d'arrangements de paiement, soutien en cas de difficultés personnelles ou collectives (conflits en colocation, détresse psychologique ou sociale, sensibilisation au harcèlement, etc.). En tant que premier interlocuteur pour de nombreux jeunes adultes, La Ciguë joue un rôle clé dans leur orientation et leur soutien mais également un rôle essentiel de prévention aux problématiques sociales.



En tant que régie sociale, la Ciguë n'est pas un simple logeur d'étudiant.e.x.s. et notre mission sociale reste encore peu visible et difficile à financer. Nous manquons à l'heure actuelle de ressources et de compétences pour garantir un financement stable et pérenne du volet social de notre coopérative.

Avec l'aide d'Ekaterina Dimitrova, nous avons donc entrepris une campagne de recherches de fonds dès 2024 auprès de collectivités publiques et de fondations privées pour obtenir des subventions nominatives pour cette mission. Nous avons été auditionné.e.x.s par la Commune de Meyrin fin 2024 et attendons une réponse sous peu de la part d'une fondation privée genevoise.

Bien conscient.e.s que ce travail demande persévérance et patience, nous poursuivons nos efforts avec détermination, en espérant qu'en 2025 nous obtiendrons des financements annuels (subvention nominative) afin de pérenniser pleinement notre mission d'accompagnement social.

Futurs bureaux de la Ciguë

Le projet d'aménagement de nos futurs bureaux est désormais achevé, et nous entrons dans la phase SIA 33, toujours accompagnés du bureau la Comète. L'équipe, probablement agrandie d'ici là, emménagera au dernier trimestre 2026.

Entretien des immeubles

S'agissant de nos 8 immeubles en propriété aucun grand chantier ni aucune rénovation n'ont été nécessaires cette année. Au niveau des logements temporaires que nous louons, il y a eu du mouvement avec 85 chambres dans 40 appartements et 4 maisons qui ont été rendus durant l'été.

Comme chaque année, nous avons aussi la chance de recevoir des propositions de nouveaux biens en prêt ou location. A ce moment, il faut planifier une visite de ce bien, établir les mesures des pièces, faire une évaluation du logement et quelques photos pour publier une annonce en interne. Finalement si le bien que nous louons pour une année au minimum est validé par l'ET alors nous faisons l'état des lieux avec la régie avant la remise des clefs pour nos coopératrices qui occuperont le logement

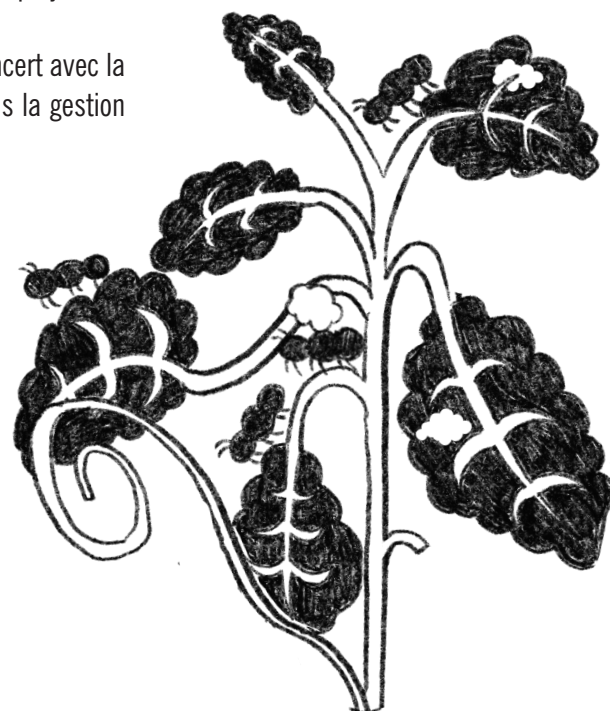
Grande nouveauté depuis cet hiver, nous faisons les états des lieux sur une tablette à partir du logiciel Quorum se qui nous permettra un meilleur suivi de l'évolution d'usure des immeubles, d'y inclure des photos et facilitera l'archivage qui se fait automatiquement.

Actualité des projets de construction

Sentier des Saules

Sur le chantier des Saules, 2024 a vu s'achever les travaux de sous-sol et la pose de l'ensemble des éléments préfabriqués en béton des façades du rez-de-chaussée. La suite du gros œuvre s'est concentrée sur une maçonnerie de haute précision, portée par l'entreprise Maulini. Les coursives et noyaux de circulation se distinguent par un niveau de détail et une qualité d'exécution remarquables, en parfaite adéquation avec la vision architecturale du bureau Jaccaud + Associés. Ces travaux se poursuivront jusqu'en mars 2025, moment où le chantier passera dans les mains expertes de l'entreprise Schaerholzbau. Celle-ci interviendra en trois étapes pour ériger la structure bois, poser les planchers et monter les façades, donnant ainsi une nouvelle silhouette au projet.

Dans le même temps, les arcades ont été attribuées de concert avec la CODHA, permettant de préfigurer une coopération harmonieuse dans la gestion de ces espaces, comme dans tous les autres aspects du projet.



Quai Vernets

Le chantier des Vernets avance à un rythme soutenu, marqué par une excellente coordination entre les corps de métier. En 2025, les premiers niveaux ont été étanchés, tandis que le gros œuvre se poursuivait dans les étages supérieurs, permettant en parallèle le démarrage du second œuvre dans les étages inférieurs : plâtrerie, pose des cuisines, etc.

Un appartement témoin a été réceptionné à la satisfaction générale, validant la qualité des finitions et des choix d'aménagement. Sur place, le chantier ressemble à une véritable fourmilière, où les différentes entreprises interviennent dans un ballet impressionnant, sous la houlette de l'entreprise Losinger Marazzi. Cette dynamique intense illustre la complexité — mais aussi l'ambition — de ce grand projet.

Secteur Semailles-Palettes

Pour le développement du périmètre des Semailles-Palettes, un concours d'architecture à deux degrés est prévu pour le printemps 2025. Les acteurs publics et privés réunis autour de ce projet ont fait confiance au bureau MID architecture, associé à Madame Isabelle Charrolais. Cette collaboration permet de définir un programme à la fois précis et stimulant, en parfaite adéquation avec les ambitions du projet. La démarche assure une solide base pour la suite, en garantissant une vision partagée et une grande rigueur dans la conception, soulignant ainsi l'ambition conjointe du Canton, de la Ville de Lancy et des investisseurs de réaliser un quartier exemplaire.

La Ciguë, associée à la primo-coopérative Silène, porte l'ambition de construire un bâtiment conjoint avec la Fondation HBM Camille Martin, valorisant la mixité sociale et générationnelle.

Uni d'hiver

Pour bien entamer l'année, l'ET et le CA se sont retrouvés les 27 et 28 janvier pour l'habituelle uni, un week-end de réflexion, de partage et de travail collectif. C'était aussi l'occasion d'accueillir le nouveau CA et d'assurer une bonne intégration de ses membres.

Le temps d'un week-end, nous avons revu les priorités 2023 et réfléchi à la structure et au fonctionnement de la coopérative en nous focalisant sur le rôle des commissions et leurs liens avec la réalisation des priorités 2024. Nous avons eu le plaisir de recevoir Anne Labathe, fondatrice de la CODHA, qui nous a présenté la structure interne de cette coopérative. Nous avons aussi eu l'opportunité de découvrir d'avantage l'écoquartier des Vergers en visitant les immeubles des coopératives Équilibre, Voisinage et celui de la Ciguë. Nous remercions au passage les personnes qui nous ont chaleureusement ouvert leurs portes !

Ce week-end de réflexion a donné lieu à la création de 4 secteurs — vie interne, finance, développement de l'habitat et gouvernance — dans le but de permettre aux membres du CA bénévoles de s'engager et se former plus spécifiquement sur certains domaines stratégiques de la coopérative (souvent complexes). Les secteurs sont composés de membres de l'ET du CA et se réunissent plusieurs fois dans l'année pour établir des stratégies et faire le bilan sur la réalisation des derniers objectifs.



La vie de coopérative

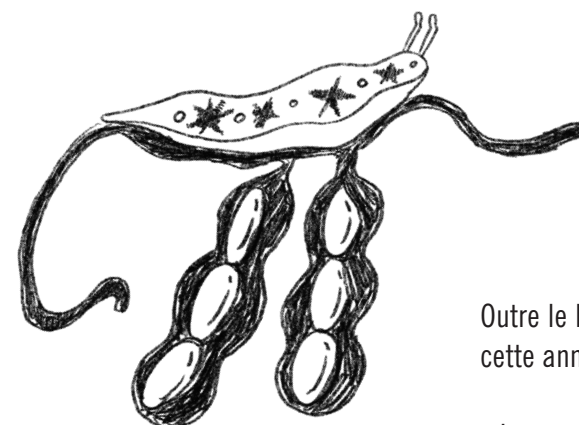
Les Secteurs

Finances

La «commission finances», qui comptent une petite dizaine de membres, a changé de nom et s'appelle désormais le «secteur finances», cette modification de nom est cosmétique et ne change pas les prérogatives de cet organe qui sont de se pencher plus en profondeur sur certaines thématiques financières de la coopérative, de discuter et de partager plus largement les enjeux et les responsabilités financières de notre coopérative aux personnes qui s'y intéressent et qui souhaitent s'y investir. Elle a pour mission d'apporter des idées et proposer des mesures, mais également un aspect pédagogique et de partage mutuel de connaissances des aspects financiers de la coopérative, notamment pour les autres membres de l'ET (hors pôle admin), les membres du CA bénévoles, les coopérateurices.

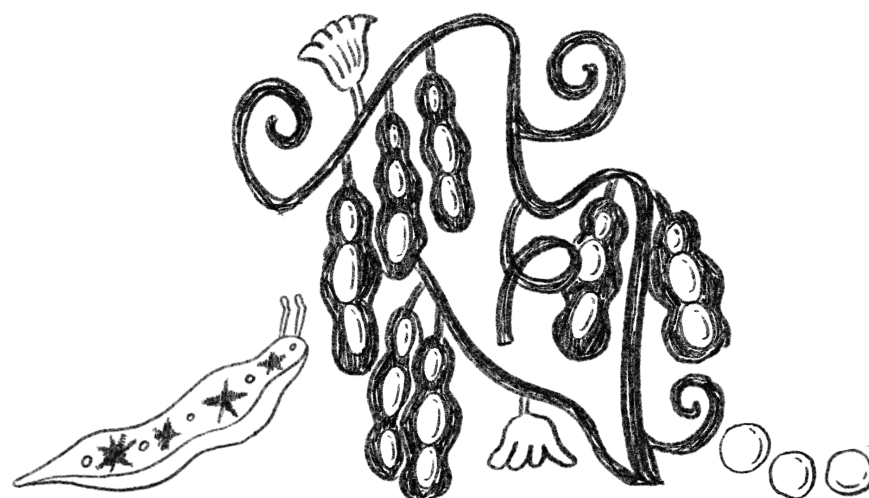
Comme chaque année depuis 2022 le pôle admin prépare en amont de budget prévisionnel annuel. Le budget est analysé et discuté au sein de la commission, des ajustements ou des mesures sont évoqués et décidés, les questions qui ressortent sont expliquées et débattues et parfois la décision de chercher des avis d'experts extérieurs est prise pour certaines thématiques pointues. Le budget passe ensuite en CA pour discussion et validation et puis est voté en AG (pendant le 1er trimestre).

Les comptes annuels suivent le même principe. Le bouclage des comptes est préparé par le pôle admin et contrôlé et mis en forme par notre fiduciaire et organe de révision (BfB SA), il est ensuite amené au secteur finances. Les propositions d'attribution du disponible et des réserves spéciales (constructions, entretien-rénovation ou autres) sont discutées au sein du secteur finances, ainsi que tout autre ajustement pertinent. Puis les comptes remontent au CA pour validation, puis sont présentés et votés en AG (fin du 2ème semestre).



Outre le budget et les comptes, le secteur finances s'est notamment penché cette année sur :

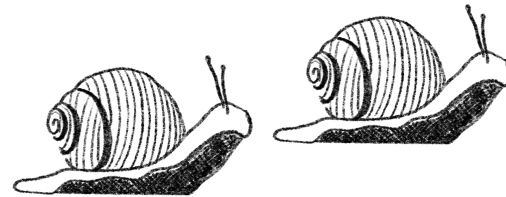
- Les explications des plans financiers
- La sortie de l'immeuble de Ouches du contrôle de l'OCPLF et la fin de la subvention.
- Les rendements maximums autorisés pour les immeubles en loyer libre.
- Les frais de gérances pour les immeubles en propriété et en location (trouver un indice simple et pratique)
- Les frais d'entretien courants des immeubles en propriété (trouver un indice simple et pratique).
- La hausse des taux hypothécaires.
- Les possibles attributions à notre fond/resserve pour grandes rénovation de nos immeubles en propriété. Ces réserves ne peuvent malheureusement pas toujours être dotées aussi généreusement qu'on le souhaiterait.
- Les discussions avec l'OCLPF concernant notamment des ajustements des plans financiers (loyers, charges admises et réserves), la finalisation des arrêtés départementaux pour 3 immeubles (Pont-d'Arve, Chaponnière et les Vergers).
- Les mesures d'économies possibles pendant une période de transition entre une baisse de revenus locatifs sur les immeubles en gestion (restitution de plus de 100 chambres à leur propriétaires) et ce avant l'arrivée des deux nouveaux immeubles en construction en 2026 (Saules et Vernets – environ 150 nouvelles chambres en propriété).
- 2024 n'ayant pas abouti sur des résultats concrets, et sachant que ce processus est parfois long, la continuation du mandat de recherches de fonds-subventions de fonctionnement externes a également été décidée et réattribuée à Ekaterina pour 2025.



Gouvernance

À partir de février, le secteur Gouvernance s'est attelé à plusieurs tâches. Notamment, une part importante de nos séances a été dédiée à la nouvelle composition du CA, validée en AG de juin et en application depuis l'AG de novembre. Le secteur a par ailleurs abordé plusieurs des problématiques liées à la structure RH. Après plusieurs mois de réflexions et rencontres avec différentes organisations, le suivi de ce dossier a été délégué aux membres du CA bénévoles.

D'autres chantiers, débutés en 2024, animeront la vie du secteur pour 2025, voire au-delà. Entre autres, un travail en profondeur sur les Statuts, dans le but de les simplifier et assurer une cohérence d'ensemble avec les divers règlements internes, a débuté à la rentrée septembre. Et, de manière générale, une attention toute particulière est donnée aux ajustements de notre mode de fonctionnement en accord à l'évolution de la Ciguë.



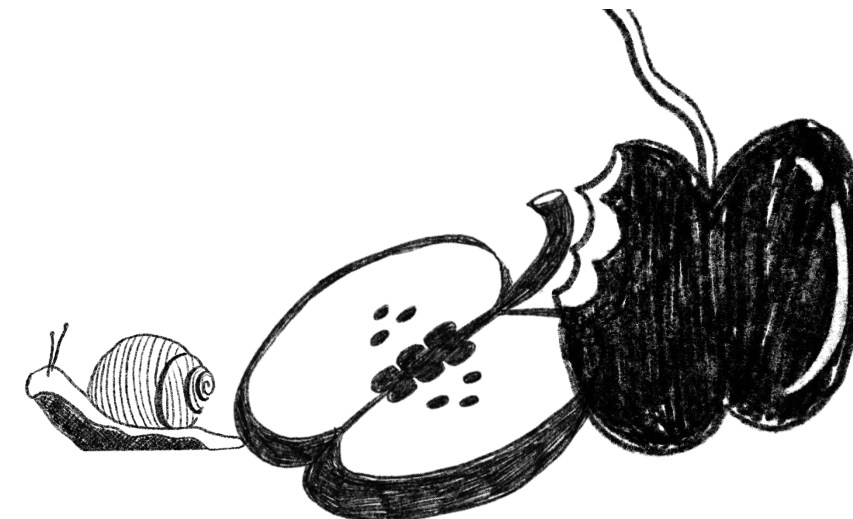
Développement de l'habitat

Lors de ses premières réunions, le secteur Développement de l'habitat s'est penché sur la question de la croissance de la coopérative et sur l'ambition à adopter face aux derniers grands développements urbains du canton. Un atelier a notamment été organisé dans le cadre d'une Assemblée Générale (AG). À l'issue de celui-ci, l'AG s'est prononcée en faveur d'une croissance raisonnée, privilégiant la construction de nouveaux bâtiments afin de compenser, a minima, les pertes à venir dans le parc locatif actuel.

Dans cette dynamique, La Ciguë a participé au premier appel à investisseurs lancé par la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), portant sur le secteur Étoile 1 et spécifiquement destiné à la réalisation de logements pour personnes en formation. Cet appel s'adressait à des structures capables non seulement de développer un projet architectural ambitieux, mais aussi d'en assurer la gestion sur le long terme. Malgré un dossier solide, La Ciguë a malheureusement été classée en seconde position. Une déception, certes, mais aussi une incitation à poursuivre nos efforts pour défendre la pertinence et la spécificité de notre modèle coopératif dans les futurs développements urbains.

Secteur Vie interne

Le secteur vie interne se focalise sur le cœur du fonctionnement de la Ciguë : la participation. Au vu de l'élection du nouveau CA en novembre 2024, il a commencé par élaborer une stratégie et un plan de communication pour le recrutement. Des courts interviews avec l'ancien CA bénévole ont notamment été diffusés sur les réseaux sociaux. Un travail qui a porté ses fruits puisque nous avons reçu 5 postulations pour le CA externe et 9 candidatures pour le CA logé ! Par la suite, le secteur s'est penché plus largement sur la question de la participation et notamment pour les assemblées générales. Ces réflexions ont donné lieu à plusieurs changements et actions concrètes : la création d'une page « participation » sur le site Internet, l'introduction d'ateliers participatifs lors des AG ou encore la ré-introduction des apéros des nouveaux avant les AG. Ces questionnements sur la participation des coopérateurices constituent un élément essentiel au bon fonctionnement de la coopérative et continueront d'aboutir à de nouvelles propositions concrètes pour l'année à venir !



Les Commissions

Attributions

La commission d'attribution est un groupe de coopérateurices bénévoles qui se tiennent à disposition pour organiser et effectuer l'attribution des logements ou arcades nouvellement mis en location 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. Cette année, des nouvelles villas et plusieurs colocations, notamment au sein de la coopérative Étrier aux Eaux-vives, ont été attribuées avec la participation de bénévoles. Un groupe s'est également formé fin 2024 pour entamer le processus d'attribution de l'arcade des Vernets.

1.



1.

2.



2.



3.



4.



3.

1. Réunion fête mai
2. Uni d'hiver 2024 Et et CA
3. Manifestation contre la hausse des loyers et le démantèlement du droit du bail 23 mars



5.



6.

1-6. Projet au sentier des Saules (Jonction)



1.



2.



3.



4.



5.



6.

1-6. Projet Quai de Vernets



1.

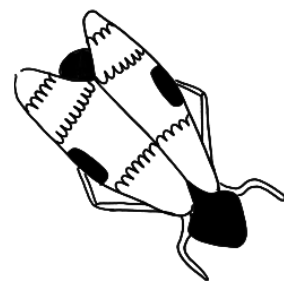


2.



3.

1-3. Fête de la Ciguë (28 septembre 2024)



Intro

La commission intro s'occupe de tenir les séances d'introduction pour toutes les personnes voulant intégrer la coopérative. Pour la première fois et en suivant la dynamique lancée en 2023, les permanences d'introduction 2024 ont pu être entièrement tenues par des bénévoles que nous remercions chaleureusement. La commission a solidifié son organisation, ce qui a permis de mettre en place une meilleure planification des séances et ainsi d'en proposer d'avantage. Pendant l'été 2024, une séance a été organisée chaque semaine afin de répondre à la forte demande de logements chez les personnes en formation avant la rentrée scolaire. Au total, une dizaine de bénévoles ont assuré les permanences intro tout au long de l'année, permettant à plus de 1000 personnes de recevoir les annonces de la Ciguë.

Embauches

Lors d'un départ ou de la création d'un nouveau poste au sein de l'équipe de travail de la Ciguë, le CA met en place une commission qui, suite une procédure d'embauche, choisit le·a futur·e·x employé·e·x. En 2024, la commission embauche a été particulièrement sollicitée suite à plusieurs changements au sein de l'équipe de travail et l'ouverture d'un nouveau poste. Cette commission est idéalement composée de 3 membres de l'ET, 2 membres du CA et 2 coopérateurices bénévoles. En 2024, elle a recruté 3 nouvelles personnes pour les pôles technique (ad interim), externe et admin, avec le nouveau poste de chargé·e·x d'administration.

Inclusivité

Créée en 2023, cette commission a pour 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 accompagner dans leurs démarches. Concrètement, elle propose une séance d'information habituelle suivie d'un atelier et se termine par une visite dans une colocation de la Ciguë. L'idée est de prendre le temps pour présenter le fonctionnement de la coopérative et répondre aux questions. En 2024, trois permanences ont été proposées par la commission, permettant à plusieurs jeunes de rejoindre la Ciguë malgré les barrières matérielles ou symboliques rencontrées.

GT conflits

Le groupe de travail Conflits, créé pour pallier les impensés en matière de gestion des conflits dans les colocations, a poursuivi ses réflexions en 2024. Point d'orgue de cette démarche : l'organisation d'un week-end réunissant des membres logé·e·x-s, d'ancien·ne·x-s et d'actuel·le·x-s membres du CA et de l'ET, ainsi qu'un·e invité·e de choix : le collectif Fracas.

Fracas est un collectif queer et féministe qui développe et transmet des méthodes et outils d'intervention et de formation autour des conflits et des violences interpersonnelles, intracommunautaires ou collectives.

Le week-end, qui s'est déroulé les 23 et 24 novembre, a permis d'aborder diverses situations conflictuelles sous la supervision d'Elsa Deck-Marsault et de Magali Arnould. Grâce à leurs outils et mises en situation, les participant·e·x-s ont pu explorer les tensions entre attentes, responsabilités et réponses possibles, tout en ouvrant de nouvelles perspectives de réflexion et d'action.

Ce travail devrait aboutir à la création d'un guide de bonnes pratiques à destination des coopérateurs·rices logé·e·x-s, accompagné d'un document précisant le rôle et les limites d'intervention de la coopérative, ainsi que de pratiques concrètes de résolution des conflits à expérimenter.



Événements

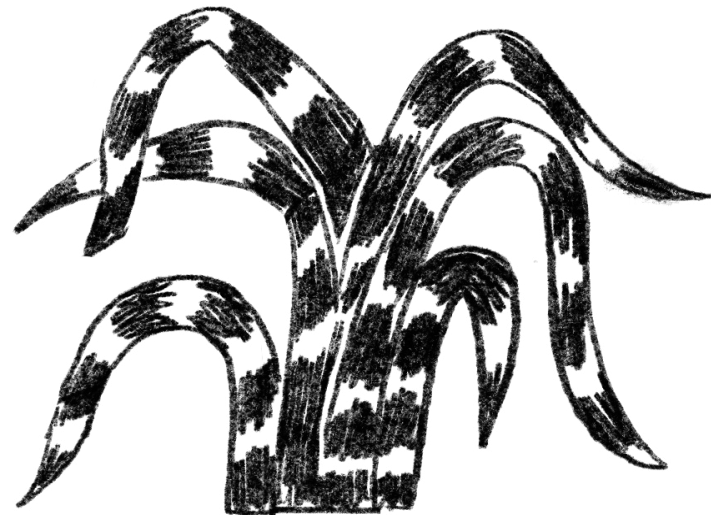
Plein Air Voltaire

Le Clos Voltaire est une maison de la Ciguë en plein centre de Genève. La trentaine d'habitant·e·x·s qui y vit se réjouit de disposer d'un cadre de vie aussi exceptionnel, 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. 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 2024 s'est tenue la 14ème 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 au maximum les principes du développement durable.



Fête annuelle de la Ciguë

Le logement digne et abordable, c'est important. La fête aussi. Pour la rentrée universitaire, nous nous sommes retrouvé·e·x·s pour une grande fête. Dès 17, et grâce à l'hospitalité des coopérateurices de la Coulou, nous avons pu organiser une nouvelle Coul'up (une fête à la Coulou avec des activités dans un maximum d'étages). Entre concerts acoustiques et DJ-sets, vide-dressing, divers ateliers et stand de boissons et nourriture maison, nous avons pu nous rattraper sur l'édition 2023, passée à la trappe. Dès minuit, la fête s'est déplacée dans une salle de l'Usine pour continuer la fête !

En réponse au manque de solutions concrètes à la crise du logement et la hausse de la répression contre les collectifs militants, les revenus de la fête ont été déversés au collectif Rue Royaume qui, par l'occupation d'un immeuble à la rue éponyme, a mis en avant les pratiques prédatrices des propriétaires et a subi une répression policière particulièrement brutale.

Autres événements

Pour finir, n'oublions pas les autres événements qui ont ponctué l'année 2024 ! Tous les moments festifs, conviviaux et engagés imaginés et organisés par des habitant·e·x·s, des colocations ou encore des immeubles de la Ciguë. Car ce sont également eux qui font vivre la coopérative, créent du lien et reflètent les valeurs de la Ciguë !

Le vide dressing solidaire pour la Palestine, les sour (anciennement 15 bar, rebaptisées sour en 2024) dans les immeubles des Vergers et de la Coulou, les fameux resto du Clos à prix libre tous les derniers mardis du mois, l'annuelle fête du turfu au Clos Voltaire, les nombreux événements organisés par la maison de l'araignée, le bbq dans le jardin de la ville de route de Meyrin...

Merci aux coopérateurices motivé·e·x·s pour tous ces moments inspirants et invitants !

Administration

Gestion locative

Au 31 décembre 2024, la Ciguë offrait 689 chambres en location, la majorité en colocation.

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 Henri Bordier	25 chambres
Route de Vernier	59 chambres
Rue Concorde	22 chambres
Cité Villars	9 chambres
Rue de Carouge	1 chambre
Rue de la Servette	9 chambres
Rue des Grottes	6 chambres
Route des Franchises	22 chambres
Acacias (arcade-habitat expérimental)	4 chambres
Acacias	3 chambres
Rue de la Faucille	4 chambres
Goetz-Monin	3 chambres
Rte de Ferney	7 chambres

Total 174 chambres

Dont des Studios :

Rue de Mon-Idée	13 chambres
Promenade Champs-Fréchets	13 chambres

Total 26 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



Comptes et bilan

Bilan au 31 décembre

ACTIF	2024	2023
	CHF	CHF
Actif circulant		
Liquidités (détail 1)	1'690'200.44	2'896'133.13
Comptes courants constructions (détail 1)	113'242.51	831'475.96
Débiteurs	477'803.76	288'261.72
./. Provision sur débiteurs loyers & cotisations	(434'585.29)	(144'270.00)
Subventions à recevoir	163'604.00	26'071.00
Actifs transitoires (détail 3)	961'842.85	670'251.40
Total actif circulant (détail 4)	2'972'108.27	4'567'923.21
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 (943'400.00)	3'003'195.86	3'063'495.86
Immeuble - Ouches	1'642'662.19	
./. Subventions et dons (16'245.00)		
./. Fonds d'amortissement (316'300.00)	1'310'117.19	1'326'917.19
Immeuble - Pavillons	4'469'373.90	
./. Subventions et dons (159'643.00)		
./. Fonds d'amortissement (651'050.00)	3'658'680.90	3'703'180.90
Immeuble - Clos Voltaire	2'189'017.72	
./. Subventions et dons (876'750.00)		
./. Fonds d'amortissement (257'970.00)	1'054'297.72	1'079'897.72
Immeuble - Coulouvrenière	6'954'909.58	
Travaux et ameublement - Coulouvrenière	167'312.02	
./. Subventions et dons (984'620.00)		
./. Fonds d'amortissement (886'325.00)	5'251'276.60	5'328'476.60

Immeuble - Pont d'Arve	4'022'638.70		
./. Subventions et dons (1'239'180.00)			
./. Fonds d'amortissement (319'942.00)	2'463'516.70	2'492'316.70	
Immeuble - Chaponnière	8'087'385.15		
Travaux et ameublement - Chaponnière	19'426.35		
./. Subventions et dons (882'001.00)			
./. Fonds d'amortissement (768'540.00)	6'456'270.50	6'528'714.20	
Immeuble - Vergers	10'791'588.24		
Travaux et ameublement - Vergers	33'115.15		
./. Subventions et dons (1'707'458.20)			
./. Fonds d'amortissement (609'020.00)	8'508'225.19	8'605'395.19	
Projet - Caserne des Vernets	9'596'433.99		
./. Subventions et dons (1'030'000.00)	8'566'433.99	2'273'992.67	
Projet - Les Saules	1'718'123.14		
./. Subventions et dons (850'000.00)	868'123.14	280'202.00	
Projet - Semailles	7'368.00	5'680.50	
Travaux Villa Liotard	78'420.36	94'105.36	
Mobilier chambres en location	20'460.70	0.00	
Projet - Bureaux Ciguë Vernets	14'234.86	9'240.66	
Matériel de bureau et informatique	18'658.40	1.00	
Parts sociales et prêts (détail 2)	46'850.00	46'850.00	
Dépôts (détail 2)	80'000.00	80'000.00	
Total actif immobilisé	41'406'130.11	34'918'466.55	
TOTAL DE L'ACTIF	44'378'238.38	39'486'389.76	

PASSIF	2024	2023
	CHF	CHF
Capitaux étrangers à court terme		
	94'082.84	105'825.52
Loyers et cotisations reçus par avance	295'681.43	184'726.15
Passifs transitoires (détail 7)		
Total fonds étrangers à court terme	389'764.27	290'551.67
Capitaux étrangers à long terme et provisions		
Prêts Montbrillant (détail 5)	2'541'200.00	2'588'000.00
Prêts Ouches (détail 5)	1'027'510.46	1'131'854.10
Prêts Pavillons (détail 5)	3'379'070.00	3'432'190.00
Prêts Clos Voltaire (détail 5)	1'347'000.00	1'365'000.00
Prêts Coulouvrenière (détail 5)	4'930'250.00	5'010'250.00
Prêts Pont d'Arve (détail 5)	2'404'750.00	2'433'250.00
Prêts Chaponnière (détail 5)	6'383'980.00	6'471'280.00
Prêts Vergers (détail 5)	8'502'260.00	8'639'080.00
Prêt Liotard (détail 5)	57'100.00	68'540.00
Prêt Vernets (construction) (détail 5)	6'783'131.49	2'350'000.00
Prêt Saules (construction) (détail 5)	700'000.00	0.00
	38'056'251.95	33'489'444.10
Garanties des loyers reçues	505'721.42	509'047.05
Provision pour litiges	20'000.00	20'000.00
Provision pour travaux	0.00	0.00
Total capitaux étrangers à long terme et provisions	38'581'973.37	34'018'491.15

Capitaux propres		
Parts sociales	302'133.25	299'976.98
Réserve légale issue du bénéfice	236'180.00	220'000.00
Réserve spéciale issue du bénéfice	229'000.00	229'000.00
Fonds «Solidarité internationale» :	14'500.00	14'500.00
Fonds «Solidarité locale / Politique du logement»	14'550.00	17'050.00
Fonds «Projets des coopérateurs(rices)»	16'500.00	16'500.00
Réserve immeubles - rénovations	1'783'976.08	1'502'582.26
Fonds propres réservés aux immeubles (détail 8)	2'577'603.80	2'501'900.00
Fonds propres réservés au remb.	0.00	50'000.00
du crédit CCL-Ouches Excédent :		
P&P reportés		
Résultat de l'exercice	2'560.08	
avant répartition		
	229'497.53	232'057.61
		325'837.70
Total fonds propres	5'406'500.74	5'177'346.94
TOTAL DU PASSIF	44'378'238.38	39'486'389.76

COMPTE DE RÉSULTAT			
Revenus directs des immeubles			
Revenus de loyers	(détail 9)	3'541'466.80	3'745'247.84
Locations des salles communes		22'185.00	10'405.00
Subventions annuelles	(détail 10)	192'597.14	187'051.76
Autres revenus		3'756'248.94	3'942'704.60
Cotisations des membres		59'374.49	66'200.00
Ressources diverses		31'185.75	6'370.72
TOTAL REVENUS		90'560.24	72'570.72
Charges directes		3'846'809.18	4'015'275.32
Charges de loyers	(1'406'517.35)		(1'362'427.70)
Pertes chambres vides	(détail 11)	(56'379.65)	(43'511.71)
Rentes de superficie	(détail 6)	(220'670.50)	(211'234.75)
Intérêts hypothécaires		(325'778.10)	(318'748.15)
Assurances		(48'034.43)	(42'849.16)
Frais d'exploitation, entretien, réparation		(315'808.51)	(334'993.54)
Eau électricité chauffage		(232'650.68)	(277'709.33)
Forfait pour charges		413'710.15	197'141.80
Conciergerie-coordination (salaires bruts)		(67'088.88)	(101'916.41)

Indemnités délégués	(16'701.43)	(23'822.90)
Amortissements des immeubles et rénovations	(440'545.00)	(440'085.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	11'690.23	0.00
Frais généraux et indirects	(2'704'774.15)	(2'960'156.85)
Salaires et charges sociales honoraires gérance	(détail 12)	(542'725.03)
Salaires et charges sociales internes	(détail 12)	(69'146.05)
Salaires et charges sociales RMO		(89'700.00)
Défraiement CA		(9'947.60)
Communication et promotion		(14'754.69)
Frais de bureau		(47'194.60)
Frais d'envoi		(4'178.35)
Intérêt et frais bancaires		(7'353.02)
Autres frais et honoraires administratifs		(92'255.12)
Pertes sur débiteurs cotisations		(725.00)
Amortissement matériel de bureau & informatique		(8'934.65)
	(886'189.11)	(758'386.94)
TOTAL CHARGES	(3'590'963.26)	(3'718'543.79)
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	255'845.92	296'731.53

Remerciements

Nous remercions chaleureusement Mme Ekaterina Dimitrova pour son soutien dans la recherche de financements pour le volet social de notre activité. Nos remerciements vont également à Me Antoine Berthoud, spécialiste des questions administratives et fiscales à Genève, pour son accompagnement dans nos démarches de reconnaissance d'utilité publique.

Nous exprimons notre gratitude envers nos partenaires de longue date, avec qui nous collaborons pour offrir des logements temporaires aux personnes en formation : la Gérance Immobilière Municipale (GIM), les Fondations Immobilières de Droit Public, la Fondation pour la Promotion du Logement Bon Marché et Coopératif (FPLC), la Caisse de Prévoyance de l'État de Genève (CPEG), la Société Coopérative d'Habitation Genevoise (SCHG), les villes de Onex, Vernier, Lancy, la commune de Thônex, la Paroisse Sainte Jeanne de Chantal, l'État de Genève, ainsi que les promoteurs privés et régies (Brun, Rosset, Grange, Gerofinance, Rhône, Livit) et les entreprises intervenant dans nos immeubles.

Nous remercions également la Loterie Romande et une fondation privée genevoise pour leurs généreux dons, qui contribuent à la réduction des coûts de construction et au maintien de loyers abordables. Nous exprimons notre reconnaissance à la Commission des Taxes Fixes de l'Université de Genève (CGTF) pour son soutien financier.

Un grand merci à la FPLC, 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 continu.

Nous remercions la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'attention portée à notre dossier dans le cadre de l'appel à investisseurs pour le secteur Étoile 1. Bien que notre candidature n'ait pas été retenue, nous restons ouverts à de futures collaborations, convaincus de l'importance de développer des projets alliant construction et gestion à long terme.

Nos remerciements vont aussi à nos mandataires : l'atelier Jaccaud + Associés pour le projet des Saules, les bureaux Bunq et GD Architectes pour le projet Quai Vernets, le bureau la Comète pour l'aménagement des futurs bureaux de La Ciguë, et MID architecture et Isabelle Charollais pour la procédure de concours aux Semailles-Palettes. Un grand merci à tous nos partenaires de projet, aux investisseurs associés, à l'entreprise Losinger Marazzi et à toutes les entreprises réalisant nos bâtiments avec passion, patience et rigueur.

Nous tenons également à rendre hommage à Mme Céline Nydegger, qui nous a malheureusement quittés trop tôt. Son travail graphique de grande qualité et son engagement resteront dans nos mémoires.

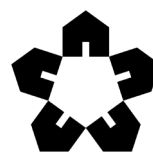
Nous sommes profondément reconnaissants envers les coopérateurices bénévoles engagés dans les commissions de la Ciguë, ainsi qu'à l'équipe de la Ciguë — l'ET, le CA, les délégué·e·x·s, les coordinateurices, les concierges, les employé·e·x·s PPE+ et les civilistes — qui contribuent chaque jour au bon fonctionnement de la coopérative avec détermination.

Nos remerciements vont enfin à François Sutter, notre personne de confiance jusqu'en décembre 2024, ainsi qu'à Rosalie Bouchet et Gaïa Valenti pour leur soutien à l'ET dans l'instance RH.

Nous saluons également le travail de nos collègues Aline Juon, pour ses 10 années d'engagement dans le développement de la Ciguë, et Imrane Idrizi, pour son soutien à l'administration. Nous leur souhaitons beaucoup de succès et les remercions chaleureusement pour leur précieuse contribution à la Ciguë.

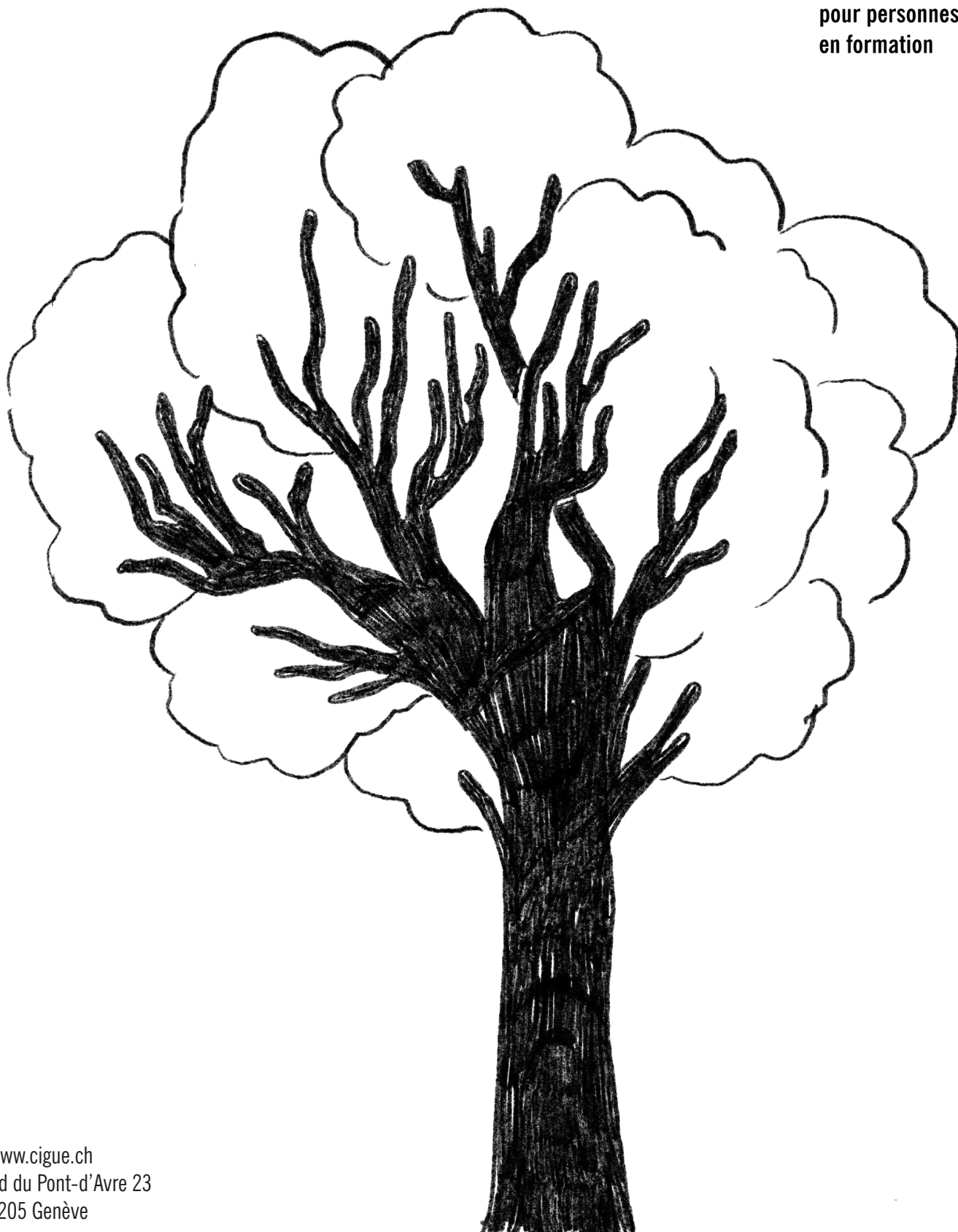
Merci à tout·e·x !





La Ciguë

**Coopérative de logement
pour personnes
en formation**



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