La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA CIGUË

18 juin 2026
Salle commune Le Multatuli - Montbrillant

Ordre du Jour :

1. Approbation du PV de l'AG du 26 mars 2026
2. Communications de l'ET et du CA
3. Présentation et validation des comptes 2025 (vote)
4. Présentation et validation du rapport d'activité 2025 (vote)
5. Divers

0. Procédure

Début de l'AG : 18h50
Fin de l'AG : 20h30

Présidence : Zélie Jara et Ursula Lehmann
PV : Sophie Jussier Vittot
Scrutateur·ice·x·s : Neil Albaret Rubio Corroto et Christian Sorgho

Décompte de présence et quorum :

Sociétaires **:**

- À atteindre : 39, selon le règlement
- Présence : 77 sociétaires incluant les membre.x.s de l'ET (collaborateurs) et du CA de la Ciguë (dont 18 représenté.e.x.s – par procuration)

1. Validation de l'ODJ de l'AG

Présentation de l'ordre du jour et annonce des divers.

- Pour : 66
- Abstention : 11
- Contre : 0

DECISION : L'ordre du jour de l'AG est accepté.

La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

2. Approbation du PV de l'AG du 26 mars 2026

Aucune demande de modification.
- Pour : 44
- Abstention : 33
- Contre : 0

DECISION : Le PV de la dernière AG du 26.03.2026 est approuvé.

3. Communications de l'ET et du CA

- Point info sur l'immeuble des Saules

Projet co-construit avec la coopérative la Codha
- 5 appartements – 35 chambres
- Étages 5 à 9
- 1 grande salle commune partagée avec la Codha (67m2)

Terrasses au rez-de-chaussée et en toiture.
Avancement de la façade qui donne sur le Sentier des Saules
Réception de l'immeuble si tout va bien : fin septembre.
Emménagement si tout va bien : début novembre.

- Retour sur les emménagements aux Vernets

La mise en exploitation de l'immeuble a nécessité d'importantes négociations avec l'OCLPF afin de maintenir des loyers aussi bas que possible. Une fois les loyers validés, il a fallu signer tous les baux rapidement, quasi sur un week-end. Malgré la surcharge de travail de deux mois pour plusieurs membres de l'équipe, nous avons eu un satisfaction de voir la belle énergie des coopératrices et coopérateurs qui ont emménagé.
Beaucoup sont présent·e·x·s ce soir.

- Point info sur Arcade aux Vernets

Le projet initial qui était prévu dans cette arcade, de 200m2 avec un grand sous-sol, était un projet culturel avec bar, restaurant et café, ouverte sur le quartier. Un appel à projets avait été lancé, mais la collaboration avec les porteurs du projet sélectionné a récemment pris fin.
La Ciguë a décidé d'y installer ses bureaux et de renoncer au bail de la FVGLS (également aux Vernets mais dont la Ciguë aurait été locataire). Dans un contexte financier tendu, l'aménagement simultané de deux arcades livrées brutes n'était pas envisageable. Le CA a ainsi validé l'installation des futurs bureaux dans l'arcade des Vernets (propriété de la Ciguë), tout en maintenant l'ambition de développer ultérieurement un projet culturel au sous-sol, notamment en collaboration avec des acteurs du quartier. Le logement étudiant demeure le cœur de mission

La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

de la coopérative. Les démarches se poursuivent avec les autres investisseurs et les autorités concernées.

- Futur contrat des postes internes et départ de Nico

Le poste « interne » est destiné uniquement à des personnes en formation et logé·e·x·s à la Ciguë. Elle vise à avoir une 1ère expérience professionnelle, très formatrice. La situation actuelle présente une contradiction entre cet objectif et le contrat à durée indéterminée, qui ne prévoit pas de départ à la fin des études. Le Conseil d'administration et le secteur Gouvernance a réaffirmé leur volonté de maintenir des postes étudiants à la Ciguë.
La mise en place d'un contrat à durée maximale (CDM) de trois ans est donc envisagée afin de garantir davantage de cohérence et de flexibilité. En pratique, les personnes occupant ce poste restent généralement environ trois ans.
Nico annonce son départ après 3 ans passé à la Ciguë. Les présidentes remercient Nico pour son travail et son précieux engagement au fil de son parcours à la Ciguë, en tant que coopérateur logé, membre du CA bénévole et membre de l'ET.

4. Présentation et validation des comptes 2025

La présidence annonce qu'à partir de maintenant, les personnes qui arrivent ne pourront plus exercer leur droit de vote et passe la parole à Euredice, responsable de la comptabilité depuis septembre 2025 (auparavant co-responsable de la gestion locative) qui présente en détail les comptes 2025 et les principaux changements.
Conformément à la demande formulée lors de la précédente AG, les comptes sont accompagnés du budget 2025 afin de faciliter la lecture et la comparaison. Les comptes 2024 n'étant pas pleinement représentatifs en raison de la migration sur Quorum intervenue en cours d'année, la comparaison est également effectuée avec les comptes 2023, jugés plus pertinents pour mettre en perspective les résultats 2025.

Compte de résultat

Revenus :
Baisse des revenus comparés à 2023 liée à des pertes de logement en location + des perte Subvention de l'OCLPF mais les revenus 2025 sont plus élevés que ceux prévus au budget, notamment grâce à des prolongations (objet en location) qui ne pouvaient pas être anticipées.

Charges :
Augmentation des charges directes des immeubles principalement en raison de la hausse des rentes de droit de superficie et des coûts de l'énergie. Cette dernière n'a pas encore été répercutée sur les loyers. Un travail est également en cours pour mieux anticiper les futures augmentations des rentes de droit de superficie.
Augmentation des charges indirects des immeubles avec une hausse des charges salariales et des frais de bureau. La hausse des charges, qui avait été budgétée, s'explique principalement

La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

par la réalisation d'un audit informatique, le recours à des prestations informatiques externes pour sécuriser les pratiques ainsi que des engagements temporaires pour résorber les retards liés à la migration comptable et soutenir l'équipe technique.

L'exercice 2025 présente un déficit de CHF 160'380.92. Celui-ci s'explique principalement par la constitution d'une provision pour débiteurs de CHF 159'907.18 (qui correspond à l'ensemble des débiteurs avec 3 mois ou plus de loyers en retard), conformément au principe de prudence comptable. Cette provision est liée aux conséquences de la migration vers un nouveau logiciel de gestion intervenue en 2024. La complexité de cette transition a entraîné des retards dans le traitement et la régularisation de certains dossiers, dont les effets se sont encore fait ressentir au cours de l'exercice 2025. Par ailleurs, notre coopérative accompagne des étudiants dont la situation financière est souvent fragile. Cette réalité peut parfois entraîner des retards de paiement et augmenter le risque d'impayés. Afin d'assurer un meilleur suivi des débiteurs, la gestion du contentieux va être renforcée. Euredice invite tousxtes les coopérateurices qui ont du retard à venir au bureau pour mettre en place un arrangement de paiement pour éviter les frais de rappel. La Ciguë a dans ce sens envoyé un mail en mai à toute la coopérative.

Il est important de souligner que ce déficit résulte essentiellement d'un ajustement comptable prudentiel et exceptionnel, et ne remet pas en cause la solidité des activités ni la pérennité de la coopérative.

Questions =
Chf 159'907 = risque d'impayés ?
Ce montant correspond à un risque d'impayés provisionné selon le principe comptable de prudence.
Toutefois, grâce à l'important suivi des débiteurs qui va être mis en place, une partie de cette charge pourra être dissoute.
Euredice rappelle que lors de la clôture des comptes 2024 (finalisée en septembre 2025), le changement de logiciel ne permettait pas un suivi fiable des encaissements. Les réviseurs avaient alors demandé une provision d'environ CHF 300'000 sur la majorité des débiteurs.
Nous pensions en dissoudre une partie en 2025, mais les réviseurs ont à nouveau demandé une provision importante. Le montant de CHF 159'907 concerne principalement des débiteurs ayant plus de trois mois d'arriérés de loyers, dont une arcade représentant environ un tiers du total.

<u>Bilan</u>
Actif :
Actif circulant en hausse liée à un remboursement d'avance s/fond pour projet en constructio, à la hausse des débiteurs et à la hausse de la provision sur débiteurs.
Actif immobilisé en hausse avec une valorisation des immeubles en construction (Vernets; Saules)
Passif :

La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

Hausse des capitaux étranger liée avec une hausse des produits à recevoir et des prêts hypoth. des immeubles en construction (Vernets; Saules).

Proposition d'attribution du résultat 2025 :

Euredice explique l'attribution au fonds réservé au remb.du crédit CCL-Ouches pour CHF 10'000 et l'attribution de la part du disponible des immeubles (excédant la limite OCLPF) pour CHF 90'022.29

Ce sont toutes deux des obligations contractuelles : obligation d'alimenter le compte réserve de CHF 10'000.— jusqu'à la fin du contrat de crédit CCL-Ouches et obligation pour les immeubles soumis au contrôle de l'OCLPF.

PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DE L'EXCEDENT ACTIF			
	2025	**2024**	2023
	CHF	**CHF**	CHF
Profits et pertes reportés	2,925.25	2,560.07	2,244.77
Résultat de l'exercice	-63,283.88	229,497.53	323,592.93
EXCEDENT A REPARTIR	**-60,358.63**	**232,057.60**	325,837.70
Attribution à la réserve légale (cf. statuts art. 31)	**0.00**	**-11,470.00**	-16,180.00
Attribution (utilisation) à la réserve immeubles - rénovations			
- Part du disponible des immeubles excédant la limite OCLPF	-90,022.29	-203,296.94	-204,531.70
- Utilisation du fonds de rénovation	0.00	35,634.59	23,137.88
Attribution au fonds réservé au remb.du crédit CCL-Ouches	**-10,000.00**	**-10,000.00**	-10,000.00
Attribution supplémentaire à la réserve immeubles - rénovations	0	0	-100,000.00
Attribution à la réserve spéciale	0	0	0
Attribution à la réserve constructions (nouveaux bureaux)	**0.00**	**-40,000.00**	-25,000.00
Attribution/utilisation fonds "cuisine-électroménager Montbrillant"	0	0	9,296.20
A REPORTER	**-160,380.92**	**2,925.25**	2,560.07

La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

Approbation des comptes 2025 :
Oui : 70
Non : 4
Abstention : 3

DECISION : Les comptes 2025 de la Ciguë sont approuvés.

Approbation de l'attribution du résultat 2025
Oui : 70
Non : 4
Abstention : 3

DECISION : La proposition d'attribution du résultat 2025 de la Ciguë comme suit attribution au fonds réservé au remb.du crédit CCL-Ouches pour CHF 10'000 et la proposition d'attribution de la part du disponible des immeubles (excédant la limite OCLPF) pour CHF 90'022.29 sont approuvées.

5. Présentation et validation du rapport d'activité 2025

La présidence passe la parole à Maty et remercie Alice pour son travail de graphisme.

Maty présente les principaux faits marquants de l'année 2025 qui n'avaient pas encore été abordés au cours de l'AG. Elle évoque notamment la recherche de subventions menées pour financer la mission sociale effectuée par la Ciguë ainsi que deux nouvelles collaborations liées à deux objets en location sur les communes de Nyon (Vaud) et de Troinex.

Maty explique qu'en parallèle des projets Vernets et Saules, il y a également le projet Semailles Palettes, développé en partenariat avec la coopérative Silène, fondée par d'ancien·e·x·s coopérateurices, afin de proposer une solution de logement aux personnes quittant la coopérative.

Un important travail d'archivage a été réalisé avec le soutien de deux étudiants en Bachelor en sciences de l'information.

Lors de l'Uni d'Hiver, un important travail de planification a été réalisé, permettant d'établir un rétroplanning des activités et des principales échéances pour les années 2025 et 2026.

Maty présente un bref bilan des commissions et groupes de travail de 2025, notamment le travail de la commission d'embauche pour le recrutement de Leila à la gestion locative.

Pas de question.

La Ciguë
Coopérative de logement pour personnes en formation

23,Bvd du Pont-d'Arve
CH-1205 Genève
T. +41 22 734 50 21
info@cigue.ch
www.cigue.ch

Approbation du rapport d'activité 2025 :
Oui : 73
Non : 1
Abstention : 3

DECISION : Le rapport d'activité 2025 de la Ciguë est approuvé.

6. **Divers**

7. Fin de l'AG
L'AG est levée à 20h30

Co-présidente
Zélie Jara

Co-présidente
Ursula Lehmann