

L'ÉMERGENCE DES GROUPEMENTS ROMANDS DE COOPÉRATIVES

L'union fait la force. La coopération fait mieux. Basée sur l'équité et le partage, elle fait mûrir les fruits de l'intelligence collective et en fait bénéficier tout le monde, même au-delà du cercle de ses membres. Emulation, plutôt que concurrence: voilà le secret.

PATRICK CLÉMENÇON

L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) est née il y a un siècle. C'est l'échelon régional d'une association faîtière nationale: coopératives d'habitation Suisse. Un maillage de groupements de coopératives et de fondations est en train de naître, qui complète les services de l'ARMOUP au niveau cantonal en Suisse romande. Tout a commencé il y a vingt ans à Genève, avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). L'une des fonctions fondamentales du GCHG depuis son origine au saut du troisième millénaire, c'est de constituer une interface entre les coopératives membres, très différentes les unes des autres et en forte croissance ces dernières années, et les autorités publiques, que ce soit le canton de Genève, la ville de Genève ou les communes. Le but était aussi de faire du groupement un interlocuteur unique entre coopératives et autorités, afin de faciliter les échanges, notamment en ce qui concerne l'accès à des terrains constructibles. Le groupement est assez rapidement devenu aussi un terrain propice aux échanges d'idées et d'expérience entre les membres, les novices profitant des savoir-faire des anciens, les anciens profitant des énergies encore intactes et des projections parfois un brin utopiques des novices. Une charte éthique a été élaborée pour que tous les membres puissent se reconnaître dans le groupement et tirer à la même corde. Et ça marche, puisque le groupement réunit aujourd'hui près de 80 maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et que 6-8 nouveaux MOUP s'inscrivent chaque année au groupement.

Le financement du GCHG

A part certaines subventions ponctuelles, liées à des projets bien définis, le GCHG est entièrement financé par les cotisations de ses membres. Un système relativement complexe, avec tout d'abord une cotisation de base de Fr. 400.- par année pour les membres qui n'ont pas encore construit de logements, et de Fr. 1000.- pour ceux qui en ont. A cette première strate sont venues s'en ajouter deux autres, qui servent à donner les moyens au groupement de se professionnaliser et de développer ses activités: la cotisation logements de Fr. 10.- par année par logement obtenu grâce aux bons services du groupement et une contribution au développement de projets sur un terrain attribué, introduite en 2017, et qui correspond à 0,15% du coût total d'une opération, à payer sur cinq ans. Selon les projets, les montants des contributions peuvent être



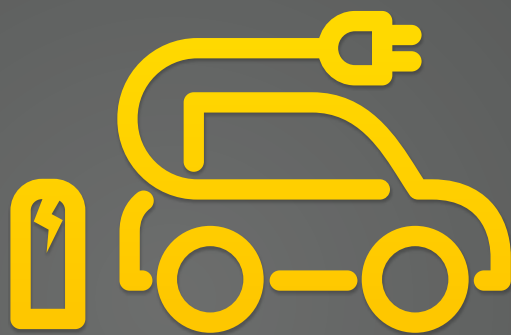
Caroline Marti / DR

relativement importants et constituent une source importante de financement, mais ils sont limités dans le temps et comportent un certain risque, car au cas où un projet devait être reporté aux calendes grecques, le groupement devrait rembourser les tranches de contribution versées par les coopératives concernées.

Soigner et diversifier la communication

«Plus récemment, nous avons commencé à faire la promotion du logement d'utilité publique de manière un peu plus générale, pour essayer d'étendre la notoriété des coopératives, non seulement auprès de celles et ceux qui pourraient éventuellement nous apporter des terrains constructibles, comme l'Etat ou certains privés, mais aussi auprès des autres communes genevoises et du grand public», détaille Caroline Marti, secrétaire générale du GCHG depuis l'automne 2017. Une nécessité quand on sait que la notion de coopérative d'habi-

Branchés, et autonomes



Le canton de Genève alloue à ses résidents :
Entre 1'000 et 2'000 CHF à l'installation de
bornes de recharge pour voitures électriques

Pour une mobilité sans borne : Offrez-vous une borne

**Vous rêvez de rouler électrique ?
C'est le moment de franchir le pas.**

La mobilité électrique c'est plus propre, plus
silencieux et plus avantageux à l'entretien.

Il existe 2 types de subventions :



Borne
installée sur une
place de parking
individuelle.

Borne
installée
dans le cadre d'un
projet planifié sur
un parking
collectif.



Comment obtenir la subvention ?



Pour les installations individuelles :

Le requérant doit
contacter sa
commune.

Pour les installations collectives:


Le requérant doit
déposer sa demande
à l'office cantonal de
l'énergie avant le
début des travaux
(*dossier complet*).



Pour rouler électrique vous bénéficiez de la part du canton

- D'une incitation fiscale.
- De la gratuité de la recharge dans tous les parkings de la Fondation des parkings.
- D'une subvention pour les bornes de recharge.

 info-service@etat.ge.ch

 022 546 76 00

 electromobilite.ge.ch



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

 electromobilite.ge.ch

Un partenaire énergétique unique pour tous vos projets immobiliers?

Faites confiance à Groupe E.



Experts
en solutions
énergétiques
globales

groupe 

Proches de vous avec nos 25 succursales en Suisse romande

Contactez-nous à vente@groupe-e.ch
ou au **026 352 51 21**

groupe-e.ch



tation est encore bien trop souvent une notion plutôt floue (c'est comme la Migros?) ou biaisée (c'est pour les pauvres). D'intenses efforts de communication ont donc été mis en œuvre ces dernières années, pour mieux faire connaître le fonctionnement des coopératives d'habitation et d'habitants et leurs avantages – loyers à prix coûtant, donc souvent 20% inférieurs aux prix du marché libre, grande sécurité du bail, participation à la gestion etc.

Communication interne

Elle s'adresse aux membres et se fait principalement par mails, Newsletters (quand c'est utile) et par des assemblées des délégués mensuelles, où chaque coopérative membre peut envoyer un ou deux délégués en représentation. Le principe égalitaire qui prévaut encore aujourd'hui lors de ces assemblées de délégués est une facette typique des coopératives, à savoir que, quelle que soit leur taille, elles disposent toutes d'une seule voix par membre. Et même si certains souhaiteraient aujourd'hui espacer un tantinet ces assemblées, il n'en reste pas moins que 25-30 membres y assistent régulièrement, que ce soit pour débattre des questions d'actualité ou pour suivre l'une ou l'autres des conférences données par des personnalités invitées pour s'exprimer sur un point particulier de politique du logement, de gestion financière d'un patrimoine bâti ou encore de mobilité.

Communication avec les autorités publiques

En matière de communication externe avec l'Etat, le GCHG a pu mettre sur pied un système de rencontres trimestrielles avec divers représentants de l'Etat de Genève, où le président du GCHG, Mauro Riva, et Caroline Marti discutent avant tout des attributions de terrains et le suivi des projets, des questions d'actualité en matière de politique du logement et des nouvelles attributions de terrains constructibles à court et moyen terme. «Nous pouvons également solliciter une rencontre sur une thématique émergente unique, en cas de besoin», se réjouit Caroline Marti. Si le GCHG a pour le moment une communication privilégiée avec le canton, le groupement aimerait bien aussi développer ses échanges avec les communes du canton. Un premier palier a été récemment franchi avec la mise en place d'un système de séances de suivi avec la ville de Genève. Les échanges avec les autres communes commencent également à porter leurs fruits, puisqu'il arrive de plus en plus souvent que ce soient elles qui sollicitent le GCHG pour participer à des procédures d'attribution des terrains dont elles sont propriétaires. Le groupement ira désormais à la rencontre des nouveaux élus pour les mettre au parfum.

Communication grand public

Les échanges vers le grand public passent en partie par le site internet du GCHG (www.gchg.ch) et les réseaux sociaux dont Facebook, mais aussi à travers les divers événements qu'organise le groupement. Comme par exemple le Forum et les Journées portes ouvertes, organisés il y a deux ans; ou encore le concours Label_Co, initié en mars 2020 et reporté pour cause de coronavirus... concours visant à primer les réalisations

remarquables et les projets originaux des membres du groupement à l'occasion de ses 20 ans. Le concours Label_Co comporte aussi une catégorie «Utopie» pour que les coopératives n'ayant pas encore construit puissent exprimer des visions futures sans être inhibées par les contraintes actuelles¹. Chaque événement étant une belle occasion de solliciter les autorités et les médias à venir à la rencontre des coopératives, et de faire parler d'elles... avec un impact médiatique bien plus étendu que ne l'obtient la traditionnelle – ou devrait-on dire: l'obsolète – conférence de presse – *sic transit gloria mundi*.

Réseaux et attribution de terrains constructibles

Le GCHG offre donc une belle palette de plateformes d'échanges et d'informations à ses membres, et a structuré sa communication via un équilibre ciblé entre informations et événements en vue de promouvoir l'habitat coopératif en général. Mais le groupement va encore un peu plus loin: il milite aussi au niveau politique afin de faire évoluer les projets de développement urbain vers une plus grande acceptation et une meilleure intégration des projets des coopératives d'habitation, et n'hésite pas, le cas échéant, à s'associer à d'autres institutions et syndicats. Certaines conditions d'aide au financement ont ainsi pu être grappillées, avec notamment l'introduction d'un cautionnement de l'Etat pour des projets de construction de logements coopératifs à loyers libres. Il reste que le principal avantage que le groupement offre à ses membres, c'est l'attribution de terrains constructibles, mis à disposition par le canton ou les communes qui ont sollicité le groupement. Ce dernier organise ensuite un appel à candidatures parmi ses membres en vue d'attribuer lesdits terrains.

Manifeste et initiative

Le GCHG planche actuellement sur la rédaction d'un manifeste en faveur des MOUP, qui devrait être ensuite à l'origine du lancement d'une initiative politique, demandant l'introduction d'un ratio minimum de logements coopératifs sur l'ensemble du parc immobilier genevois, le tout agrémenté encore de deux-trois autres dispositions, comme par exemple pour encourager l'utilisation du droit de préemption, trop peu utilisé au goût du groupement. «L'intérêt de ce manifeste, c'est de travailler largement sur la thématique du logement coopératif, qui devrait déboucher sur une action politique», conclut Mauro Riva. ■

¹ Pour participer à la catégorie «Utopie» du concours Label_Co organisé par le GCHG ou pour voter en ligne pour votre projet préféré, rendez-vous sur <https://labelco.gchg.ch>

LE DÉMARRAGE DE FRIMOUP

Le groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton de Fribourg, frimoup, est né début novembre 2019 après quelques mois de gestation, et compte aujourd'hui déjà une bonne quinzaine de membres.

PATRICK CLÉMENÇON

Il est l'émanation d'un mouvement citoyen qui a germé lors de diverses rencontres et manifestations organisées sur l'ancienne friche industrielle d'une fabrique de bière, fonctionnant aujourd'hui sous le nom de Bluefactory comme pépinière de start-up et implantation de laboratoires EPFL et HES, dont le fameux Smart Living Lab, dédié à l'étude de l'habitat du futur. Et frimoup s'est d'emblée donné à peu près les mêmes buts que le GCHG il y a vingt ans: offrir une plateforme d'échanges et de services, pour améliorer les conditions-cadres et promouvoir des opportunités pour que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) actifs dans le canton puissent y réaliser leurs projets et développer des liens entre eux; et devenir un interlocuteur unique et crédible avec les autorités publiques, afin de dynamiser la construction de logements à loyers abordables dans le canton et promouvoir le développement d'un habitat urbain participatif. «frimoup se veut aussi être un intermédiaire pour trouver des terrains constructibles pour ses membres, soit auprès des collectivités publiques, soit auprès des particuliers», souligne Jean-Pierre Gauch, président de frimoup. Le fait de regrouper dès le départ une quinzaine de membres, tous reconnus d'utilité publique certifiée, donne une certaine légitimité et un certain poids à ce genre de démarches, souvent délicates pour une coopérative seule.

Le financement de frimoup

frimoup a bénéficié d'une aide au démarrage non négligeable, avec un soutien financier de la part du Fonds de solidarité géré par la faîtière coopératives d'habitation Suisse, de la part de l'Office fédéral du logement, du Service du logement du canton de Fribourg et de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cette aide bienvenue a permis de mettre en place un site internet et va alimenter les premières actions de promotion du logement d'utilité publique et de lobbying que le groupement va organiser ces deux prochaines années: campagne médiatique pour se faire connaître, tables rondes en amont des prochaines élections communales et différentes visites de réalisations des coopératives d'habitation. Trois niveaux de cotisations permettent pour le moment de financer le reste: Fr. 100.-/an pour les coopératives disposant de 0-50 logements; Fr. 200.-/an pour les coopératives disposant de 51-200 logements et Fr. 500.-/an pour les pour les coopératives disposant de plus de 200 logements.

frimoup et la ville de Fribourg

Andrea Burgener Woeffray est conseillère communale en ville de Fribourg, en charge entre autres du Service urbanisme et architecture, où sont gérées les questions de politique du logement. Elle est ravie de la naissance de frimoup¹. «J'ai eu plusieurs fois l'occasion de rencontrer des coopératives d'habitation et je leur ai toujours recommandé de se regrouper, afin de constituer un interlocuteur unique avec la ville», rappelle-t-elle. Elle a désormais bon espoir de pouvoir faire avancer les choses plus rapidement et de pouvoir mieux intégrer la question du logement d'utilité publique dans la politique du logement de la ville.

Mais tout reste à faire, notamment parce que la ville de Fribourg n'a guère de terrains à mettre à disposition des MOUP, que ce soit en DDP ou en vente. Le site de la Poya, actuellement caserne militaire, va bientôt se libérer, mais il appartient au canton de Fribourg. Le site de Bluefactory, en plein centre ville, appartient à 50% à la ville et à 50% au canton... mais personne ne veut encore se prononcer à quels types de logements les 14% de la parcelle seront dédiés. «L'habitat sur ce site devrait être expérimental selon divers aspects», souligne la conseillère communale, qui reconnaît que la ville est en retard en matière de politique foncière active. Mais elle ajoute aussitôt qu'une première étape importante est en train d'être franchie. «Nous sommes en train de définir une politique foncière active, afin de valoriser les terrains et immeubles de la commune, et



Jean-Pierre Gauch (debout) présente frimoup avant la visite d'un chantier d'Apartis. ©PC2020

POUR LES CURIEUX

www.armoup.ch
www.gchg.ch
www.frimoup.ch
www.immolab-fr.ch/fr/
www.smartlivinglab.ch/fr/
www.fr.ch/dee/slog
www.ville-fribourg.ch/logement

de promouvoir le développement et l'innovation de l'habitat, aussi avec les coopératives d'habitation ou fondations offrant du logement d'utilité publique.»

En plus de cette volonté de développer une politique foncière active et d'aller à la rencontre des coopératives d'habitation, Andrea Burgener Woeffray souhaite aussi valoriser l'image des MOUP existants et donner une meilleure reconnaissance à ce qu'ils apportent depuis longtemps dans la région en termes de logement à loyer abordable dans le tissu urbain. Si on est encore très loin des aides, notamment financières, qu'apportent aux MOUP des villes comme Lausanne, Genève, Neuchâtel ou Bienne, la ville de Fribourg semble prête à se lancer dans une politique du logement plus ouverte et participative. Ne serait-ce qu'avec le soutien de l'Observatoire logement et immobilier, mis en place depuis 2018 par la Haute Ecole de gestion de Fribourg, et la présence du Smart Living Lab, une antenne de l'EPFL, sur le site de Bluefactory, et qui explore précisément les formes future de l'habitat. Avec frimoup, tous les ingrédients sont désormais en place pour dynamiser un développement urbain plus participatif, varié et innovant.

frimoup et le canton de Fribourg

Pascal Krattinger est responsable du Service du logement du canton de Fribourg. Il a suivi et soutenu la naissance de frimoup

depuis le tout début de l'aventure et participe régulièrement aux séances du Conseil d'administration de frimoup en tant qu'invité². Il espère aussi que ce groupement va motiver un certain nombre d'anciennes coopératives d'habitation à ne pas se contenter de gérer leurs acquis et se lancer dans de nouveaux projets, à l'exemple de la Fondation Apartis³ ou encore Sodalitas, deux MOUP qui n'ont eu de cesse de s'agrandir. «Ce sont des acteurs immobiliers d'utilité publique, qui construisent régulièrement et qui répondent à un vrai besoin», souligne M. Krattinger.

En soutenant frimoup, le Service du logement du canton de Fribourg entend donc donner un signal en direction des MOUP pour les inviter à participer plus activement à un développement urbain équilibré par le biais d'un parc immobilier non spéculatif, offrant des logements de qualité à loyers abordables. «frimoup doit être un relais d'informations pour promouvoir le logement d'utilité publique, aussi bien dans la région du Grand Fribourg que dans les communes du canton», explique Pascal Krattinger. Et dans cette optique, frimoup pourrait bien s'inscrire dans une dynamique déjà bien lancée par l'Etat qui, pour sensibiliser les communes à mener une politique du logement proactive, a déjà organisé 3 forums du logement, le 4^e étant prévu le 1^{er} octobre 2021, sur le thème du vieillissement de la population et la mobilité d'occupation de logements adaptés. Le service du logement du canton de Fribourg a également inscrit une aide permanente à son budget dès 2021, offrant ainsi un soutien précieux à la pérennisation des activités de frimoup. ■

¹ Voir vidéo sur frimoup.ch > Andrea Burgener Woeffray se réjouit de la naissance de frimoup

² Voir frimoup.ch > Pascal Krattinger salue et soutient activement frimoup

³ Voir frimoup.ch > Conférence et visite du dernier chantier de la Fondation Apartis

LES GROUPEMENTS CANTONAUX DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



Pour l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), ce type de groupement est un partenaire avec lequel nous pouvons collaborer. Ces groupements cantonaux sont importants pour l'organisation de leurs membres, ainsi que pour les aider dans certaines démarches administratives ou financières, en connaissant parfaitement les réseaux locaux. Mais surtout, ils permettent d'être un interlocuteur régional efficace avec les collec-

tivités publiques. Pour les deux nouveaux cantons dotés d'un groupement, leur canton respectif ne dispose pas de loi cantonale en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les groupements de coopératives d'habitation peuvent encourager les autorités cantonales à mener une politique du logement en faveur du logement d'utilité publique. Ces groupements

connaissent forcément parfaitement leur région, le tissu économique, les courbes démographiques ainsi que le besoin en logement à loyer abordable.

Conjointement, les groupements cantonaux des coopératives sont un excellent interlocuteur pour les communes étant donné que la part de marché des logements d'utilité publique régresse en Suisse romande depuis des années et la raison principale en est le manque de terrains à bâtir. Les groupements cantonaux des coopératives d'habitation sont ainsi efficaces pour négocier avec les communes disposant de terrains à bâtir, en les incitant à pratiquer des DDP (droit distinct et permanent) en faveur des coopératives d'habitation dans le but que ces dernières bénéficient de surfaces constructibles sans avoir à en supporter directement le prix d'acquisition.

L'ARMOUP reste le principal acteur dans les domaines susmentionnés, toutefois elle a toutes les raisons d'encourager la création des groupements cantonaux afin de renforcer le secteur du logement d'utilité publique sur le marché dans les régions concernées.

Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP

labellisé fren

100%
pro



eco²net SA

Nettoyage & Facility Services

ANS⁵⁰
depuis 1968

**Devis gratuit
et sans engagement
pour vos travaux**



ecoMobile
Nettoyages
ponctuels



ecoIntegral
Service de
conciergerie



ecoIntensif
Nettoyages
spéciaux



ecoEntretien
Abonnement
de nettoyage



ecoFacility
Multi-services



ecoExclusif
Services à domicile



ecoExpertise
Audit - Conseils
Formations

**7 départements
à votre service**

CRÉATION D'UN GROUPEMENT JURASSIEN DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton du Jura ont créé, le 4 février 2020, un groupement cantonal qui va permettre aux fondations et coopératives d'habitation de développer synergies et solidarité entre elles, d'une part, et de les représenter auprès des autorités communales et cantonales, d'autre part.

JEAN-CLAUDE PRINCE

Réunissant une quinzaine de représentants des membres jurassiens de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), qui comptent à leur actif quelque 580 logements à caractère social, cette assemblée a eu lieu en présence de la responsable du Secteur du logement au Département cantonal de l'économie et de la santé, M^{me} Angélique Montavon, de la responsable du Secteur du logement de la ville de Delémont, M^{me} Esther Gelso, et de M. Aubin Montavon, conseiller communal de Courtételle.

Après avoir procédé à un large échange de vues sur les nombreux défis auxquels sont confrontées les coopératives d'habitation et fondations dans leur offre de logements de qualité à prix coûtant, hors de toute spéculation immobilière, l'assemblée a désigné un comité de cinq membres qui, sous la présidence de M. Pepi Natale, est notamment chargé:

- d'encourager les membres du groupement, de les soutenir et de les accompagner dans leurs projets de développement;
- de les faire connaître auprès des acteurs immobiliers, des collectivités publiques et de la population en général;
- de devenir l'interlocuteur du canton et des communes pour les représenter dans ce qui a trait à l'urbanisme, à l'habitat et à la politique du logement en général;
- d'être leur relais auprès des organisations faitières dont ils font partie, notamment l'ARMOUP;
- de promouvoir la mise en œuvre de l'article 22, al. 2, de la Constitution cantonale qui stipule que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne obtienne, à des conditions raisonnables, un logement approprié;
- d'impulser la mise en application de la loi cantonale 31 mars 1988 concernant l'amélioration du marché du logement.



Maquette du projet de la Fondation A l'Orée des Chênes, sur les hauteurs des villages de Dampfreux-Lugnez, en Ajoie, à 2 km de la France.

Covid-19 oblige, la première assemblée générale a eu lieu virtuellement au mois d'avril pour adopter les statuts. Réuni le 1^{er} octobre 2020, le comité a décidé de proposer les activités suivantes au cours de l'hiver prochain sur les thèmes suivants:

- création d'un site internet intitulé JUMOUP pour Maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton du Jura;
- audits énergétiques des bâtiments (diagnostics, catalogues d'actions d'économies d'énergie techniquement réalisables et économiquement rentables, préconisations d'améliorations);
- relations avec les services sociaux
- soutien concret aux membres confrontés à des problèmes (techniques, administratifs, juridiques, logistiques, etc.)
- définition d'une marche à suivre.

A l'heure où d'aucuns mettent en évidence le risque de bulle immobilière qui guette le Jura, il est évident que les responsables des coopératives d'habitation se doivent d'être plus que jamais prudents en partageant leurs préoccupations pour être les plus efficaces possible et réactifs sur le marché du logement. En juin 2020 le canton du Jura comptait 2,52% de logements vacants (1,72% pour l'ensemble du pays). S'il est vrai que l'on trouve de tout dans cette statistique (logements luxueux, voire insalubres, villas, le tout à vendre ou à louer), les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se doivent de faire preuve de prudence et d'anticiper l'avenir.

Première manifestation de solidarité concrète des membres du groupement jurassien: six coopératives d'habitation ont, ensemble, promis une donation de 20 000 francs à la Fondation A l'Orée des Chênes au cas où son projet de construction de 8 appartements adaptés pour personnes à mobilité réduite se réaliserait à la limite des communes de Dampfreux-Lugnez, en Ajoie. Membre de l'ARMOUP, cette fondation a, depuis sa création en 2008, rencontré moult difficultés dont certaines trouvent leur origine dans l'opposition ville-campagne, certains villageois craignant que ce type de projet ne bouleverse la ruralité d'hier. N'a-t-on pas entendu, à l'assemblée communale de Dampfreux du 16 janvier 2020, des citoyens faire ouvertement allusion aux futurs locataires souffrant «d'autres infirmités que celles des personnes en chaise roulante (...) Et si ce n'est pas pour des personnes âgées, c'est pour des personnes au social, sans revenu, ou des jeunes?»¹ Finalement, le projet sera accepté. Heureusement que le ridicule ne tue pas et que, si on ne le guérit pas, il est possible de le combattre! ■

¹ «Le Quotidien Jurassien» du 17 janvier 2020, p. 9