

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Band: 90 (2018)

Heft: 2

Artikel: "Nous partageons les mêmes valeurs"

Autor: Ecoffey, Loïc / Borcard, Vincent

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-815996>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

«Nous partageons les mêmes valeurs»

La Banque Alternative Suisse (BAS) est très présente aux côtés des coopératives d'habitation. Loïc Ecoffey, son responsable financement immobilier pour la Suisse Romande Rencontre, participera également à la 3^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique.

La Banque Alternative Suisse est devenue, pour beaucoup de coopératives, un partenaire privilégié. Comment l'expliquez-vous?

Loïc Ecoffey: A l'origine, la Banque Alternative Suisse (BAS) est issue d'une mouvance alternative sociale et écologique. La convergence des valeurs avec les coopératives est donc évidente. Elles proposent des solutions qui correspondent à nos propres objectifs. Elles créent des logements à l'écart du marché spéculatif et offrent des loyers modérés dans un monde dans lequel le rendement élevé est régulièrement la norme. Elles veulent monter des projets qui ont une forte composante écologique et réalisent même parfois des constructions innovantes. Je constate aussi qu'elles sont très intéressées par les problématiques sociétales. Je pense notamment à certaines coopératives qui construisent des immeubles pluri-générationnels par exemple intégrant des logements protégés et des appartements conventionnels favorisant ainsi la mixité.

Que représente pour la BAS la clientèle des coopératives d'habitation et des fondations?

A ce jour, environ 80% des financements octroyés en Suisse romande le sont à des coopératives. C'est donc une part importante de notre clientèle. Nous avons aujourd'hui une vingtaine de projets, plus ou moins avancés, en Suisse romande. A mon arrivée à la BAS il y a 6 ans, 2 conseillers se consacraient aux financements immobiliers, coopératives et clientèle privée confondues, pour un temps de travail de 150%. Nous sommes aujourd'hui trois, représentant 270%.

La plupart des projets sont localisés sur l'Arc lémanique. Qu'en est-il des autres cantons?

En comparaison, ils sont davantage «en développement». Nous observons que la politique mise en

place à Neuchâtel commence à porter ses fruits, avec notamment des réalisations récentes à Fontainemelon et à Cernier, des constructions en cours à La Chaux-de-Fonds et à Neuchâtel, ainsi que deux grands projets dans des quartiers de Neuchâtel. A Fribourg, les autorités veulent aussi mettre en place une politique du logement pour soutenir les coopératives. Cela montre une réelle volonté politique et est extrêmement positif et encourageant.

Vous mentionnez une vingtaine de projets en cours avec des coopératives. L'impact des projets de grands quartiers, tels celui des Vergers à Meyrin, ou Métamorphose à Lausanne, est-il prépondérant?

Nous sommes partenaires de quatre coopératives aux Vergers. Pour Métamorphose, nous avons pour l'instant plusieurs demandes en cours. Le quartier étant encore en développement, d'autres sollicitations pourraient suivre. Il est donc indéniable que ces grands projets amènent tout d'un coup un nombre important de coopératives à nous approcher. Ces demandes sont indirectement causées par la volonté politique des collectivités publiques qui portent et/ou soutiennent ces grands projets. En parallèle, nous avons toujours des projets indépendants.

Considérez-vous traverser une période faste, mais éphémère, avec les grands projets. Ou considérez-vous que la construction de quartiers va devenir plus ordinaire?

D'autres grands projets sont en préparation, sur le site des casernes des Vernets à Genève ou des Prés-de-Vidy à Lausanne. Donc d'un côté, la notion de construction de quartiers continue à se développer. De l'autre, un fléchissement me semble à terme inévitable, ne serait-ce que parce que l'offre croît énormément actuellement et que des milliers de logements vont arriver sur le



Loïc Ecoffey. © Borcard/DR

marché. La question est de savoir ce qu'il en sera des loyers modérés. Je pense que ce besoin se manifestera encore. Je reste convaincu que les coopératives seront toujours présentes et actives, notamment dans les grands centres urbains.

Environ les trois quarts des projets que vous accompagnez actuellement concernent les coopératives participatives. Et donc a priori des entités qui n'ont pas d'expérience professionnelle en matière de logement. Quel regard portez-vous sur ces structures?

Certaines sont centrées sur un seul immeuble qui doit satisfaire le besoin de logements des membres fondateurs. D'autres ont la volonté de croître, plus ou moins vite, afin de pouvoir répondre à la demande de nouveaux coopérateurs. Il est vrai que cette typologie de coopérative est majoritaire dans le nombre de projet en cours chez nous, souvent pour la réalisation d'un seul projet. Il y a ainsi des profils très différents mais toutes poursuivent un idéal d'habitat proche que nous partageons et souhaitons soutenir.

CONÇUE LIVRÉE POSÉE

EN 10 JOURS!

**VOTRE GARANTIE,
NOTRE ENGAGEMENT.**



SABAG Romandie, votre spécialiste de l'agencement de cuisines en Suisse romande.

Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

SABAG Romandie SA
romandie@sabag.ch

SABAG

Nos succursales cuisines

1260 Nyon
Rte d'Oulteret 1
T +41 22 994 77 40

1203 Genève
Rue de Lyon 109-111
T +41 22 908 06 90

1006 Lausanne
Av. d'Ouchy 27
T +41 21 612 61 00

1950 Sion
Rue du Rawil 3
T +41 27 322 41 36

Comment vivez-vous le partenariat avec l'équipe d'une coopérative participative qui démarre?

Ces coopératives ont beaucoup d'idées, elles savent ce qu'elles veulent, cela se concrétise dans des projets qui sont déjà, sur le plan architectural, bien avancés. Mais il arrive qu'elles soient moins au courant des dynamiques financières et des bases légales. La BAS n'aide pas à mettre sur pied une coopérative. Le premier correspondant naturel est bien davantage l'ARMOUP ou à Genève le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). C'est généralement eux qui vont également leur expliquer les bases du montage financier caractérisé par les multiples intervenants possibles. Avant de venir nous voir, les coopératives doivent donc franchir quelques étapes. Nous leur demandons un premier plan financier. A partir de là, nos compétences nous permettent de les conseiller et de les soutenir, d'évoquer ce qui est possible et envisageable. Mais nous ne pouvons pas prendre en charge le plan financier. Ne serait-ce que parce que nous devons ensuite le juger pour valider l'éventuel octroi d'un financement. Nous ne pouvons pas fonctionner avec les deux casquettes de juge et de partie.

Vingt projets, est-ce beaucoup? Pourriez-vous en financer davantage? Pouvez-vous accueillir toutes les bonnes volontés de la Suisse romande?

C'est la taille du projet, ou celui de la coopérative qui pourrait poser problème. En fonction de règles qui nous sont imposées par la FINMA, nous sommes à ce jour limités à un plafond qui s'établit à environ 50 millions de francs, que cette somme ne concerne qu'un ou soit réparties sur plusieurs projets. Nous bénéficions par contre de partenaires avec qui nous pouvons collaborer si nous devons aller au-delà de nos limites. Mais cela ne pose généralement pas de problème pour le financement du premier projet d'une coopérative participative, qui excède rarement les 30 logements.

Quels sont les aspects du projet sur lesquels vous veillez tout particulièrement?

Après avoir vérifié qu'il correspond à nos valeurs et à nos objectifs, notre analyse se porte essentiellement sur l'aspect financier et la viabilité du projet, notamment en nous assurant que l'état locatif prévu permet d'assumer les charges du projet. Nous souhaitons nous assurer que le projet est pérenne. Nous regardons également à quel niveau se situent les loyers en comparaison à ceux pratiqués sur le marché – qui varient donc d'un village à l'autre, et d'un quartier à l'autre dans une grande agglomération.

Des instituts bancaires refusent de prendre en compte les aides de la Confédération comme des fonds propres. Quelle est votre position?

Ceux-ci sont effectivement des fonds de tiers, sur lesquels des intérêts et un amortissement sont prévus. Il nous est possible, dans une certaine mesure, de les reconnaître indirectement comme des fonds propres en complément de ceux de la coopérative. Mais un apport de la coopérative reste un élément primordial au projet.

Depuis une dizaine d'années, les taux de vacance sont pratiquement des abstractions, et les taux d'intérêts sont très faibles. Est-ce que chacun fait comme si cela allait durer éternellement?

La hausse des taux est censée se produire un jour! Aujourd'hui, la diffi-

culté est de prévoir et anticiper cela avec des taux actuels à 1,5% qui s'établiront peut-être dans huit ans à 3%. Si le taux passe effectivement à 3%, la conséquence sera l'augmentation des loyers pour assumer ces charges supplémentaires. C'est un sujet sensible pour les coopératives qui doivent déterminer un état locatif en fonction de réglementations qui leur sont imposées, notamment sur le principe d'un loyer couvrant les charges, et qui peuvent donc faire peu de réserves pour compenser cette augmentation.

Quelle plus-value apportez-vous?

Le partage des mêmes valeurs me semble fondamental. Les besoins et attentes des coopératives nous sont pleinement familières depuis notre fondation. Nous connaissons très bien les particularités du financement des coopératives et sommes conscients de ce qui environne l'aspect purement financier de leurs projets. Travailler avec une coopérative nous demandera sans doute plus de temps que si nous étions en face d'un professionnel de la promotion immobilière. Mais cet investissement que nous assumons volontairement implique aussi des relations humaines plus fortes et permet la réalisation de projets correspondant pleinement à nos valeurs. Et cela contribue également au plaisir du travail!

Propos recueillis par Vincent Borcard