L'administration des Sociétés coopératives d'habitation

Autor(en): **Gilliard, Fred.**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **7 (1934)**

Heft 7

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-119910

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

L'HABITATION

JUILLET-AOUT 1934 7

7ME ANNÉE

L'administration des Sociétés coopératives d'habitation.

Résumé du rapport de M. Fred. GILLIARD, architecte, présenté à l'Assemblée générale de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement, le 2 juin 1934, à Winterthour.

Un temps de fiévreuse activité vient de prendre fin pour les sociétés coopératives d'habitation. Ces groupements constitués souvent à la faveur de circonstances économiques et politiques exceptionnelles, doivent maintenant lutter pour maintenir leurs positions:

C'est, après l'offensive, la défensive !

Par suite d'une construction intensive, le marché du logement est très encombré; il y a surproduction, notamment à Lausanne et à Genève. Les sociétés coopératives d'habitation sont aux prises avec la concurrence des sociétés immobilières, des entreprises et de nombreux capitalistes.

L'afflux important de capitaux étrangers offerts à des conditions plus favorables que celles des entreprises financières du pays a eu pour effet de fausser les bases de calcul du rendement des entreprises immobilières déjà constituées. On trouve maintenant sur le marché des logements de confort et de prix égaux à ceux offerts par les sociétés coopératives d'habitation. En certains cas, les sociétés immobilières font de telles concessions aux locataires que les prix des loyers correspondent à peine aux prix de revient des appartements.

L'administration dans les Sociétés coopératives et les sociétés anonymes.

L'administration d'une société coopérative d'habitation doit donc être à même de faire face aux nécessités présentes d'une façon pratique et économique. Le principe de solidarité qui est à la base de l'organisation coopérative exige une collaboration effective entre sociétaires et dirigeants. L'organisation d'une coopérative est donc, de ce fait, souvent plus difficile que celle d'une société anonyme que peut diriger un seul administrateur. D'autre part, l'administration d'une coopérative n'est généralement pas confiée à des spécialistes mais à des sociétaires de bonne volonté qui accomplissent leur mandat d'une manière désintéressée.

Deux faits sont à considérer :

1. Les responsabilités sont divisées, ce qui est un avantage pour le contrôle de la gestion, un stimulant pour les administrateurs, mais aussi un inconvénient au point de vue purement administratif, le fonctionnement administratif étant moins rapide et l'unité de vue plus difficile à réaliser.

2. Le caractère désintéressé des fonctions d'administrateur ne permet pas toujours d'exiger l'attention soutenue et la continuité dans l'effort qui seraient désirables.

On peut assimiler l'administration de certaines sociétés anonymes à un gouvernement dictatorial tandis que celle d'une société coopérative a une forme essentiellement démocratique. De même que les principes démocratiques sont plus facilement réalisables dans une petite république que dans une grande, le principe de la coopération déploie de même plus sûrement ses effets dans le cadre d'une collectivité restreinte.

Une Société coopérative doit-elle se développer ?

Tant que les sociétaires restent conscients de l'intérêt collectif et que les organes dirigeants sont une émanation de cette volonté, l'administration d'une société coopérative d'habitation est relativement aisée. Elle peut même se simplifier à l'extrême, la gestion des biens et la gérance des immeubles s'effectuant sans intermédiaire par le conseil d'administration et le comité de direction. C'est surtout le cas pour les sociétés dont les membres restent en nombre limité et qui n'exploitent que peu d'immeubles. Par contre, l'administration se complique lorsque la société devient plus importante car on ne peut évidemment astreindre des hommes qui exercent par ailleurs une profession à consacrer tout leur temps libre, même contre rémunération équitable, à la tâche absorbante que constituent la gérance d'immeubles et le maniement de capitaux importants. De plus, les relations avec les locataires exigent une présence d'esprit, un doigté et une somme de patience que ne possèdent pas toujours des hommes qui n'ont pas été préparés aux fonctions de gérants. Enfin, un comité de direction n'a pas la mobilité ni la rapidité de décisions qu'exigent certaines interventions.

De quelques mesures pour faciliter l'administration.

On a cherché à surmonter la difficulté en adjoignant au comité des commissions spéciales recrutées parmi les sociétaires qui peuvent ainsi se rendre mieux compte de la marche des affaires. Toutefois, l'expérience a démontré que cette collaboration est loin d'être toujours effective. Elle dépend de la bonne volonté des sociétaires qui n'ont pas toujours les compétences requises. La tâche du comité de direction en est parfois compliquée plutôt qu'allégée.

Certaines commissions jouent cependant un rôle très utile, en particulier celles qui sont chargées du contrôle de l'entretien des logements et du règlement de certains conflits entre locataires. Elles réussissent quelquefois à aplanir des difficultés que le comité de direction répugne à trancher d'autorité.

Où intervient l'intérêt particulier !

Dans une société coopérative d'habitation, l'assemblée générale n'est pas composée comme dans les sociétés anonymes par des actionnaires mais par des sociétaires-locataires. Or ces derniers sont enclins à défendre leurs intérêts de locataires, parfois au détriment d'une sage administration. Alors que des questions importantes, actuelles, où l'intérêt et l'avenir de la société sont en jeu ne sont pas même discutées, de mesquines revendications donnent lieu à des attaques qui revêtent parfois un caractère haineux contre les organes dirigeants de la société. Beaucoup de membres de nos sociétés coopératives d'habitation, il faut l'avouer franchement, ne sont pas animés de l'esprit qui fait les vrais coopérateurs. Ils ne conçoivent pas le but élevé de cette société.

La situation est aggravée aujourd'hui par le fait que la plupart des coopératives d'habitation ne trouvent plus assez de preneurs pour leurs logements parmi leurs membres et qu'elles doivent offrir leurs appartements au public, tout comme les autres sociétaires immobilières. Il est vrai qu'elles exigent des locataires la qualité de membres, mais ces derniers n'entrent pas dans la société en tant que coopérateurs et ce sont des recrues dangereuses pour les assemblées générales. Enfin la politique, elle aussi, joue souvent un rôle néfaste dans les coopératives.

Le bureau permanent de gérance.

Le développement de beaucoup de nos sociétés coopératives d'habitation les a obligées à créer un bureau permanent de gérance à la disposition des sociétaires et du public. L'expérience a démontré que deux conditions essentielles doivent être remplies:

1. Il faut que le bureau soit uniquement l'organe exécutif des décisions du comité de direction. Ses attributions seront limitées et définies par celui-ci.

2. Le conseil d'administration et le comité de direction doivent exercer un contrôle permanent et effectif sur l'activité de ce bureau.

Les avantages que peut retirer une société d'un bureau permanent sont indéniables, surtout dans les relations entre la société et les locataires. La charge financière que représente un tel bureau est largement compensée par le bénéfice que retire la société d'un organe de lutte et de propagande bien adapté aux conditions du marché du logement.

Du confort au luxe il n'y a qu'un pas...

Un des dangers de l'heure actuelle pour les coopératives d'habitation est la recherche exagérée de confort qui se manifeste dans les habitations destinées au milieu aisé de notre population. La clientèle de nos sociétés se recrute dans les classes moyennes et même pauvres dans bien des cas. Il faut donc que les dirigeants de nos coopératives s'appliquent à discerner les besoins de confort réels et permanents qu'il convient de satisfaire dans les exigences de leurs locataires et laisser de côté tout ce qui tient à un engouement passager. Nos coopératives doivent exercer sur ce point une action régulatrice. Elles doivent rester en ce juste milieu que tout le monde semble fuir aujourd'hui mais auquel on devra revenir pour connaître à nouveau une ère de calme et de prospérité.

Congrès International de l'Habitation.

L'Association internationale de l'Habitation organise pour le mois de juin 1935 un Congrès à Prague (Tchécoslovaquie). Les travaux qui seront présentés et discutés portent sur les objets suivants:

a) L'aménagement et l'installation technique de la petite habitation.

b) Assainissement des villes (suppression des taudis et habitations insalubres).

c) Mesures prises par différents pays pour favoriser le retour à la terre et encourager la construction de colonies pour chômeurs et chômeurs partiels.

Des documents très détaillés circulent actuellement auprès des délégués des divers pays en vue d'une enquête sur ces divers sujets.

Notre Bulletin publiera ultérieurement des renseignements plus détaillés sur l'organisation de ce Congrès.