

Des logiciels spécifiques aux coopératives

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **88 (2016)**

Heft 3

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-630708>

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.

Des logiciels spécifiques aux coopératives

La gestion administrative d'une coopérative n'est pas qu'une partie de plaisir. A partir d'un certain nombre de logements, certains optent pour des logiciels spécialisés, délèguent une partie des tâches... Ou y réfléchissent!

A la tête de Le Jet d'Eau, Genève, Georges Baehler ne cache pas son goût pour l'informatique. Il a opté il y a près de 20 ans pour des logiciels de gestion immobilière. «Notre fournisseur, la société TSAB Thurnherr, basée à Founex et à Berne, nous a aussi présenté, à l'occasion de son workshop 2016, ses dernières nouveautés. Certaines ont été développées spécifiquement pour les coopératives, d'autres ne nous sont pas nécessaires. Nous prenons et ne payons que ce qui nous intéresse», explique-t-il.

L'offre se décline en modules. La Gestion électronique des documents (GED) permet par exemple à l'utilisateur d'obtenir, en quelques clics, l'historique des factures ou des travaux liés à un immeuble, un appartement, un membre, une entreprise mandatée. Tout comme le suivi d'un chantier, d'un bon de travail, d'un contrat, d'une assurance. Un autre module permet la réalisation et la gestion des états des lieux via HomePad. Au quotidien, l'utilisateur doit coller une étiquette (une sorte de code barre) sur chaque nouveau document, et le scanner. Le document papier restera ensuite dans son classeur, et le secrétaire pourra plus facilement et plus efficacement gérer les affaires courantes. «Je compte une minute pour coller l'étiquette et réaliser le scan, ensuite, le gain de temps et de confort sont appréciables.»

Pour le Jet d'eau, qui gère environ 200 logements, Georges Baehler évoque des modules à environ 1 500 francs – plus pour la GED, qui a exigé l'achat de matériel, imprimante spécifique, etc. Le fournisseur de Jet d'eau, qui existe depuis 1951, a commencé à développer des logiciels pour coopératives dans les années 1970. Le directeur Jean-Jacques Thurnherr dit collaborer avec une trentaine d'entre elles (environ 12% de sa clientèle). Des logiciels ont été développés spécialement pour les coopératives. Pour

la gestion des parts sociales, mais pas seulement. «Avec l'importance croissante des fonds propres, nous avons réalisé la gestion des dépôts, et la part d'autofinancement des coopératives», explique Jean-Jacques Thurnherr. Pour coller aux exigences du marché, il travaille sur des solutions web qui permettront aux locataires, comme aux coopérateurs, de consulter leurs données via internet. Il insiste sur l'importance de l'accompagnement des nouveaux clients, assuré par des professionnels de l'immobilier. «Quatre à cinq demi-journées en fonction du nombre de modules.»

Quorum Software, à Carouge, est positionné sur ce même marché depuis sa création en 1995. La société compte quelque 225 clients en Suisse, dont environ 10% de coopératives. Elle a développé pour elles des logiciels qui prennent en charge la gestion des parts sociales, les impressions des certificats, les décomptes d'intérêts, etc. Des coopératives peuvent être associées au développement informatique. La société peut aussi héberger les données (Cloud) de ses clients.

Quorum Software a réactualisé l'ensemble de ses outils l'année dernière, et travaille aujourd'hui sur des solutions web, qui doivent permettre aux collaborateurs de coopératives comme à leurs membres de consulter leurs données depuis une tablette ou un smartphone.

La clientèle se compose surtout de coopératives qui comptent plus de 100 objets en gestion. «Dédiées au logement abordable, elles n'ont souvent pas les mêmes capacités financières que les régies commerciales. Nous pouvons en tenir compte. Nos prix sont aussi adaptés au nombre d'objets», explique Philippe Jorand, propriétaire de la société. «Le marché du logement est très tendu. Pour nous, la coopérative est un modèle d'avenir, nous sommes donc à l'écoute de leurs besoins et de leurs demandes.» Parmi ses clients, la coo-



pérative Les Ailes, à Genève, gère 436 logements. La question de l'aide apportée par ces outils surprend le comptable Daniel Raval: ces logiciels l'accompagnent toute la journée depuis qu'il travaille aux Ailes, et déjà dans un précédent emploi dans une gérance immobilière. Faire «avec» est une évidence, «sans» tiendrait pratiquement de l'abstraction.

La question est plus pertinente lorsqu'elle est posée à des coopératives qui gèrent moins de logements. 150 pour la SCH Rolle. «Nous avons été démarchés. Nous avons mené une réflexion, et décidé de ne pas le faire pour l'instant», explique le gérant Philippe Morandi. Comme beaucoup d'autres, la SCHR utilise un logiciel pour la comptabilité, et administre le reste via des tableaux de type Excel. La coopérative est attachée à une philosophie de proximité – «Je peux souvent déposer un courrier directement dans la boîte à lettres d'un locataire, aller discuter directement d'un problème.» L'acquisition et la maintenance d'un logiciel spécifique ne sont pas considérées non plus comme indolores dans la trésorerie. Mais dans l'absolu, la question n'est pas tranchée, notamment parce que la coopérative ne cesse, lentement mais sûre-

ment, de croître. «A moyen terme la réflexion devra plutôt porter sur une question de ressources humaines. Nous réfléchissons à l'opportunité d'engager une personne – un temps de travail réduit – pour donner un coup de main pour l'administratif», explique Philippe Morandi. Si cela se fait, la SCHR devra choisir entre former cette personne au système – mis en place, à sa main, par le gérant–, ou opter pour l'environnement plus conventionnel des logiciels spécifiques.

A Nyon, la SCH La Paix (127 logements) s'apprête, elle, à franchir le pas. «Actuellement, la secrétaire utilise un système de comptabilité, mais le comité est conscient que ce logiciel n'est plus adapté à la gestion complète de la coopérative. L'objectif en changeant est la gestion plus aisée des logements, des travaux, des baux et de la facturation des loyers, etc. La secrétaire actuelle, appuyée par le comité, est désireuse de mettre tout

en ordre avant son départ à la retraite et faciliter le travail de la personne qui lui succédera», communique le comité de La Paix.

Complexification des tâches

Confronté à cette problématique, certains délèguent à des gérances, ou à d'autres coopératives. La Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) assure depuis longtemps ce type de services. Sur son site internet, il est mentionné qu'elle administre la Fondation Pro Habitat (FPHL), 816 logements, et Logement social romand (LSR), 663 logements. Et qu'elle assure certaines tâches administratives pour la Société coopérative des employés du rail (CHER), qui lui a confié un mandat renouvelable. Ses tarifs sont établis en fonction de la valeur locative (ou des barèmes de l'Office fédéral du logement pour les constructions et les travaux).

Pour le directeur de la SCHL Bernard Virchaux, la question est d'autant

plus d'actualité que la gestion d'une coopérative, qui touche à des domaines techniques, administratifs et juridiques, ne va pas en se simplifiant. «Notre organisation s'appuie sur 25 collaborateurs, nous sommes en contact avec les services cantonaux et communaux. C'est beaucoup plus difficile pour une petite structure», insiste-t-il. «Comme les associations, beaucoup de coopératives s'appuient sur le bénévolat et le défraiement. Et le renouvellement des cadres est difficile.» A l'écouter, on se convainc que des structures qui ont fonctionné pendant des décennies sur la confiance, entre partenaires et sociétaires bien intentionnés, ne sont pas armées pour affronter un environnement dans lequel les problèmes se règlent à coups de contentieux. Le cas serait surtout vrai pour des parcs de 100 à plusieurs centaines de logements.

Vincent Borcard

i_mmob 8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE

thumherr sa
business information systems

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55

www.immob8-5.ch