

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 34 (1962)

Heft: 3

Artikel: Le rôle et l'expérience d'un président de Société coopérative d'habitation

Autor: Weiss, Marius

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125278>

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: 14.03.2025

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

Le rôle et l'expérience d'un président de société coopérative d'habitation

Exposé de M. Marius Weiss au cours d'orientation de la Section romande de l'USAL.

26

L'exposé que je suis chargé de vous faire comporte une partie plutôt abstraite (la première) et une autre basée essentiellement sur les expériences vécues en qualité de président, expériences qui se répètent probablement dans presque toutes les coopératives d'habitation.

Je tâcherai de vous intéresser aussi bien dans la première partie, la plus brève, que dans la seconde, et m'excuse d'avance de faire un exposé qui ressemblera davantage à une causerie à bâtons rompus, qu'à une conférence méthodiquement ordonnée.

Je dis que la première partie sera la plus brève. Je m'explique: le rôle du président d'une coopérative d'habitation est en somme le rôle de tout président. Il est surtout ingrat, car il doit en principe tout préparer, tout diriger, tout prévoir. Les responsabilités reposent en grande partie sur lui, même s'il sait s'entourer de collaborateurs capables sous tous les rapports. Et c'est bien ainsi, car il est difficile de répartir les charges du président sur plusieurs têtes. Je dirai même que la coopérative dans son ensemble vaudra ce que vaut son président. C'est dire de quelle importance son rôle est revêtu, et je dis cela sans aucune espèce d'orgueil. C'est simplement une constatation qui vaut pour toutes les coopératives de n'importe quelle activité, surtout pour les nôtres, et encore plus pour les coopératives de production auxquelles nos coopératives d'habitation sont appelées à confier des travaux souvent très importants dont l'exécution impeccable est une nécessité. Si des insuffisances se révèlent dans leurs travaux, nos coopératives sont les premières à en supporter les conséquences qui peuvent être très graves.

Je conclus donc la première partie de mon exposé en insistant sur le fait qu'un président de coopérative d'habitation se met sur le dos en acceptant cette charge – et c'en est une – une responsabilité personnelle très grande, et qu'il doit s'attendre, dans l'exercice de ses fonctions, à surmonter bien des obstacles, et à subir bien des critiques. Il ne doit surtout pas compter sur la reconnaissance sans bornes de ses administrés!... Il doit être doué de beaucoup de volonté et aussi d'une bonne dose de philosophie, car il sera critiqué par d'aucuns qui trouvent qu'il n'en fait pas assez, et par d'autres qui trouvent qu'il va trop fort!

Je pense que je n'ai pas trop noirci le tableau, ni découragé, parmi ceux qui m'écoutent, et les présidents en charge et ceux qui auraient envie de le devenir! En bref, un président doit être un entraîneur d'hommes, et surtout *croire* à la beauté de sa tâche, car il lui faut aussi, j'oubliais de le dire, une dose d'optimisme pour mener à bien son œuvre.

Puisqu'on me demande d'exposer quelle est l'expérience d'un président de coopérative d'habitation, je dirai qu'elle se compose de beaucoup d'expériences vécues. Et j'en viens d'abord à certaines conditions que doit observer une coopérative d'habitation pour se développer normalement. Comme mes auditeurs font tous partie de sociétés déjà en activité, il y a certains préalables que je ne veux pas exposer, car vous les connaissez tous certainement. Mais il y en a deux sur lesquels je voudrais insister et que j'indique toujours à tout citoyen désireux de créer une coopérative d'habitation:

1. Un besoin de logements à loyers modérés doit exister dans la localité où il pense créer une coopérative.
2. Il doit pouvoir compter sur l'appui des autorités locales et même sur leur coopération pour la réalisation de son projet.

Si ces deux conditions ne sont pas remplies, je considère la création d'une coopérative d'habitation comme impossible. Il peut y avoir des exceptions, je n'en connais aucune pour le moment!

Cela dit, je ferai part de certaines expériences, d'ordre bien différent.

Il y a d'abord une question importante qu'il ne faut pas négliger. C'est celle des relations avec les autorités. C'est à cause de cela que la plupart de nos dirigeants de coopératives d'habitation sont revêtus d'un mandat politique qui leur est très utile dans leurs relations avec les autorités communales. La couleur que revêt ce mandat importe peu, seule la réalisation du but poursuivi est primordiale.

Je voudrais vous rappeler brièvement que les débuts de nos sociétés coopératives d'habitation les plus anciennes datent de 1919 et 1920. A cette époque, la construction était presque inexistante et il fallait à tout prix la faire démarrer.

C'est pourquoi les coopératives de Genève et Lausanne se sont fondées, toutes deux avec un but initial de construire des maisons familiales. Il existait déjà à cette époque un subventionnement de 30 % partagé entre Confédération, canton et commune, mais basé sur d'autres données que le suivant de 1942-1950. En même temps, la Confédération et le canton devaient consentir à accorder une hypothèque en deuxième rang d'environ 40 % du coût de construction à 4 % d'intérêt (à ce moment les prêts en premier rang étaient au taux de 5½ %!) non amortissable.

Et ce fut le départ de nos sociétés ancêtres! si l'on peut dire! La pléthore de logements qui sévit durement durant les années 1932 à 1942, soit pendant dix ans, atteignit non moins durement ces deux sociétés et les mit à deux doigts de la liquidation. La pléthore fut subitement résorbée, remplacée par la pénurie, et ce fut la période de subventionnement de 1942-1950, réduite de trois ans pour les localités de Genève et Lausanne auxquelles les subsides ne furent accordés que dès 1945, ce qui ne leur permit pas de résorber assez rapidement la pénurie existante, pénurie qui sévit encore de nos jours, et vous en savez tous quelque chose!

Je voudrais rappeler en passant que l'USAL, et singulièrement la Section romande, avait, lors d'une assemblée annuelle, voté une résolution envoyée à tous les gouvernements cantonaux romands, qui précisait que la question du logement était une question *permanente* et qu'elle

devait être au nombre des problèmes à résoudre par des mesures *permanentes*. Hélas! il fallut la suppression brutale des subventions à la construction dès 1950 pour secouer l'apathie de nos gouvernements et leur faire saisir la gravité du problème. Il en résulta les prêts officiels à la construction décidés par le canton de Vaud d'abord – et nous nous en félicitons – en 1953, suivi de près par Genève et Neuchâtel. Les deux autres cantons romands, par contre, ne firent à peu près rien dans ce domaine. Il a donc fallu lutter pendant trente ans pour faire admettre que la question du logement était un problème d'intérêt public. Espérons que l'attitude actuelle de nos autorités ne changera pas, et regrettons seulement que les possibilités offertes par les prêts officiels ne soient pas utilisées plus largement, et que les coopératives d'habitation ne soient pas plus nombreuses pour en profiter.

Je saisis l'occasion pour adresser un appel chaleureux aux dirigeants de nos coopératives romandes, et surtout vaudoises, afin d'envisager la mise en chantier du plus grand nombre possible de logements à loyers modérés, malgré toutes les formalités administratives qui compliquent l'élaboration de nouveaux projets, et la réticence que mettent certaines municipalités pour les appuyer. L'opinion publique nous est favorable, sachons en profiter. Vous trouverez peut-être que j'ai trop parlé des problèmes généraux, et qu'un président doit pouvoir vous parler de quantités de détails qu'il doit résoudre jour après jour. Est-il vraiment nécessaire de vous entretenir de toutes ces petites questions de cuisine interne qui, je le reconnais, compliquent singulièrement le travail de nos dirigeants et aussi celui des présidents. Des locataires ne m'ont-ils pas prié parfois de vérifier les charnières de leur siège de W.-C. par exemple! Il ne faut pas oublier que plus le nombre de logements d'une coopérative augmente, moins le président peut s'occuper des détails qui relèvent de la gérance seule.

Et les conflits entre locataires que souvent les comités et les présidents sont appelés à juger? C'est là une des tâches les plus pénibles à remplir, car les deux parties estiment avoir chacune raison, et les commissions qui existent parfois dans nos coopératives pour trancher ces litiges doivent en général avouer leur impuissance à concilier des points de vue diamétralement opposés, dans lesquels la mauvaise foi joue malheureusement trop souvent son rôle.

Notre société, après maints essais décevants, a décidé de les liquider simplement en résiliant les baux des locataires qui ne peuvent pas vivre en bonne harmonie, car ils risquent d'empoisonner l'atmosphère de tout un immeuble. Ces cas sont heureusement rares, et les rares fois où nous avons sévi, pour l'exemple, on peut dire que les relations entre les autres locataires ont été excellentes. Il y a des abcès qu'il faut avoir le courage de crever, aussi bien en matière locative qu'en chirurgie, car il n'y a rien de plus contagieux que les «rognes» entre locataires. Les nombreuses questions que pose la construction sont assez importantes pour faire passer les détails à l'arrière-plan, et un président ne peut plus s'en occuper. N'oublions pas surtout qu'un président de coopérative exerce le plus souvent une profession qui lui demande la plus grande partie de son temps. Il lui reste ses loisirs pour s'occuper de sa société, et ils suffisent à peine!

Cela m'amène à constater, et vous l'aurez certainement constaté vous-mêmes, que les locataires des coopératives sont plus exigeants que ceux dépendant des gérances privées. C'est à nous à les éduquer et leur faire comprendre que s'ils ont des droits, ils ont aussi des devoirs vis-à-vis de leur société. Cette tâche est importante et souvent le temps manque à nos comités pour parfaire l'éducation - le mot n'est pas trop fort - des locataires. Les Sociétés coopératives de Suisse alémanique font cette éducation systématiquement et avec opiniâtreté. Il faut dire que nos concitoyens d'outre-Sarine ont un sens de la communauté beaucoup plus développé que les Romands! Il n'en reste pas moins que nos coopératives négligent un peu cet aspect de l'éducation des sociétaires, et je fais moi-même mon «*mea culpa*» à cet égard, car j'estime que ma propre société n'a pas encore rempli son devoir à ce sujet. Mais si cette éducation est relativement facile dans une coopérative qui a construit une centaine de logements et dans laquelle le président connaît tout son monde, elle l'est moins dans nos grandes sociétés comptant entre 700 et 1000 locataires. Je pose ce problème à vos réflexions, il en vaut la peine.

Et j'en arrive pour terminer à la tâche à mon avis la plus importante de la fonction d'un président. C'est celle des relations avec son ou ses architectes. Si ces derniers sont les mandataires responsables de la société envers les entrepreneurs, le président est, lui, le trait d'union entre le comité et les architectes.

On ne peut assez insister sur l'importance que revêt le choix d'un architecte, et cela surtout quand il s'agit d'une première réalisation. L'architecte connaît son métier, mais le comité de la coopérative et singulièrement son président, ont en général tout à apprendre en matière de construction. Or, nos coopératives doivent exiger de l'architecte un dévouement particulier à l'œuvre qu'elles entreprennent. Il doit y consacrer le meilleur de lui-même et avoir la fierté de signer une réalisation dont il a conçu les plus petits détails, d'entente avec le comité et surtout avec son président bien entendu.

Ce n'est pas toujours le cas malheureusement, mais on ne peut guère jeter la pierre envers les comités insuffisamment préparés pour la tâche nouvelle qui leur incombe, et qui exige des connaissances que chacun ne peut posséder d'emblée. Il y a là un véritable apprentissage à accomplir. Après quarante ans de pratique dans notre comité, et après avoir réalisé bien des expériences, parfois décevantes, avec les représentants de cette honorable profession, j'admire sans réserve les sociétés débutantes qui sont obligées d'abandonner toutes les questions techniques à l'unique décision de l'architecte. Je dois avouer que la société que j'ai l'honneur de présider a passé exactement par la même filière d'ailleurs, et que cela n'a pas trop mal marché, grâce à l'esprit d'équipe qui animait nos premiers architectes et notre comité. Cet esprit existe-t-il encore à notre époque de suremploi, de travail souvent bâclé, et il faut l'avouer, de laisser-aller doublé d'un goût presque inexistant pour le travail bien fait qui caractérise certaines professions du bâtiment et contre lequel les architectes doivent lutter constamment?

J'ose l'espérer, mais il faut reconnaître que la tâche de nos comités de coopératives d'habitation est beaucoup plus absorbante qu'il y a quelques années, car ils doivent

surveiller et contrôler la construction presque jour après jour. Ils ont en outre la préoccupation lancinante de ne pas dépasser leur devis de construction, et à l'heure qu'il est, à un moment où les prix montent sans arrêt, il y a là un souci supplémentaire que l'architecte doit partager. Il y a en effet un problème important qu'un président doit connaître à fond, c'est celui du plan financier de tout projet de construction. L'architecte le connaît en général, mais les données peuvent varier d'un projet à l'autre, et ce plan doit être établi surtout par le comité, en tenant compte, bien entendu, des calculs faits par l'architecte, et en les vérifiant minutieusement. Il est très important qu'un plan financier soit respecté, quoique dans la situation actuelle, nous le répétons, cela ne soit pas chose facile, car il démontre le sérieux avec lequel travaille la coopérative. Elle inspire de la sorte confiance, d'abord à ses propres dirigeants, ensuite à ses sociétaires, aux autorités qui l'ont appuyée et aux établissements financiers auxquels elle a recours. N'oublions pas qu'une première réussite revêt une grande importance et permettra à la coopérative d'envisager de nouveaux projets avec plus d'assurance grâce à ses premiers succès.

Je vous ai aussi exposé mon opinion sur les aspects principaux de la fonction de président d'une coopérative d'habitation et espère vous avoir apporté quelques idées qui vous permettront de saisir l'ampleur de cette fonction absorbante et passionnante.

Savoir occuper l'enfant

Le désœuvrement engendre souvent le besoin de jouer des tours, de harceler autrui, efforçons-nous donc de l'épargner à nos enfants. Arrangeons-nous pour leur proposer ou leur ménager des tâches qui occupent leurs moments de loisir, de petites tâches qui leur confèrent des responsabilités dont ils puissent être fiers: collections de timbres, découpages d'images de catalogues; si l'on a la chance de posséder un jardin, ne pas hésiter à confier un petit coin bien délimité à l'enfant, fille ou garçon. On peut aussi confectionner soi-même ce que les enfants appellent «brodages», ces petits cartons percés de trous que l'on coud avec des fils de couleur.

Le dessin et la peinture sont des passe-temps constructifs. Si l'on prend soin d'installer l'enfant à la cuisine, et de lui passer un grand tablier «pas dommage», il peut se livrer aux joies de la peinture à l'eau, et parfois vous sortir des œuvres remarquables.

L'impression à la pomme de terre est aussi passionnante. On coupe en deux une pomme de terre, et l'on taille un carré, un rond, ou une figure plus compliquée, l'enfant appuie ce tampon dans la peinture et fait des compositions de son idée. Ces occupations ont l'avantage d'être plus constructives que les jeux traditionnels, et s'ils demandent de la part des parents patience et compréhension, ils aident grandement l'enfant à passer le cap de ces années où l'on ne sait comment les occuper. Plus tard viendra le collège, les avalanches de leçons accapareront notre petit, et il faut profiter de cet âge tendre pour les avoir bien à nous, les amuser pour les voir s'épanouir sous nos yeux.

(HSM. D'après André Ferré, «L'Ecole des Parents»)