

Une meilleure façon de choisir les membres de nos coopératives?

Nicholas Gazzard

Est-ce le temps de repenser la façon utilisée par les coopératives pour sélectionner leurs membres? Est-il devenu trop difficile pour les gens de devenir membres de nos coopératives d'habitation? Et, à travers le processus de sélection, refuse-t-on de bonnes gens et nous retrouvons-nous avec plus d'unités vides que nous le devrions?

Retournons en arrière, il y a de cela 20 ans. Vous êtes à recherche d'un logement à prix abordable et vous présentez une demande à une coopérative d'habitation. Les chances sont que votre nom sera ajouté à une liste d'attente. Pendant que vous figurez sur la liste, vous pouvez être invité à une session d'orientation offerte par la coop. Ou vous attendez, vous attendez. Bien sûr, ce n'est pas la faute de la coop, la liste de personnes en attente avant votre nom est longue et ces personnes attendent aussi. Donc, un beau jour (si vous êtes chanceux), votre nom aboutit en haut de la liste et on vous convie à une entrevue.

Voilà la partie difficile : passer l'entrevue elle-même. Vous ferez face à quelques membres du comité de sélection des membres ou même à tout le comité. Son travail est de déterminer si vous avez les attributs nécessaires pour vous joindre à la coop. Vous répondez à toutes les questions de bonne foi, même si certaines questions sont, en vérité, un peu personnelles. Mais vous n'êtes pas au bout de vos peines pour autant. Le panel d'entrevue doit prendre une décision. Est-ce qu'il peut se fier à vos réponses? Est-ce que vous serez vraiment un bon membre? Ou faites-vous seulement semblant? Le comité pourra même visiter votre logement actuel pour évaluer votre entretien ménager. Une semaine ou deux semaines plus tard, on vous met au courant de la décision...

Revenons maintenant en avant au 21^e siècle. Garder une coopérative remplie peut s'avérer un plus grand

défi maintenant. Pas parce que les gens ne veulent pas déménager dans des coops. Ils ne veulent tout simplement pas attendre deux mois (ou deux ans) pour être acceptés. Ils préfèrent trouver un autre endroit où aller vivre. Et dans plusieurs régions, il y a plus de concurrence du marché d'accession à la propriété qu'auparavant.

Donc, les coops d'aujourd'hui doivent prendre des décisions plus rationalisées au sujet de leurs nouveaux membres, c'est bien logique. Mais est-ce vraiment ce qui se passe?

Eh bien, peut-être pas. Les listes d'attente sont peut-être chose du passé pour plusieurs coops mais les lourds processus de sélection des membres sont encore bien vivants. Ils peuvent faire perdre des membres à la coopérative et provoquer une situation de logements inoccupés.

Et même lorsqu'il n'y a pas de danger d'avoir un logement inoccupé, lorsqu'il y a de nombreuses personnes qui ont désespérément besoin d'un logement, il faut se demander ce qui suit : est-ce que le processus éreintant de l'entrevue de la coopérative aide vraiment? Ou est-ce qu'il contribue plus à rejeter des demandes que d'en accepter? Est-ce que les candidats choisis à la suite de l'entrevue vont vraiment être les meilleurs membres? Ou ont-ils simplement du talent dans le cadre du processus d'entrevue?

Le logement décent à prix abordable peut transformer une vie ou sauver une vie. Est-ce que le droit d'une famille à ce logement doit être décidé par une équipe de sélection non élue qui se fie à son flair? Nous pensons qu'il y a une meilleure façon. Une méthode qui est plus ouverte et qui donne à tous les demandeurs une chance adéquate.

Ces six étapes ne devraient pas prendre plus d'une journée lorsque vous rencontrez un candidat qui veut devenir membre. Vous avez bien compris, 24 heures. Dans un marché faible, même cette période est longue. Et, non, n'allez pas visiter son habitation. Ne demandez pas de parler à ses enfants. Ces choses ne sont pas l'affaire de la coop.

Six étapes pour choisir les membres

1

Un logement va se libérer sous peu. Vous utilisez soit votre liste d'attente ou vous déployez votre stratégie de publicité pour trouver un occupant adéquat.

2

Vous rencontrez le demandeur, faites visiter l'unité et expliquez les restrictions sur les revenus et les subventions qui sont en vigueur.

3

Vous expliquez qu'il s'agit d'une coopérative et que les résidents doivent jouer un rôle actif.

Payer ou quitter? Que faire des membres du conseil qui ont accumulé des arriérés?

Les coopératives d'habitation doivent gérer leurs arriérés. Ceci exige des règles claires et fermes à l'effet que la coopérative, par l'entremise de son conseil, applique pour tous les membres. Mais que devraient faire les coopératives dont les membres du conseil ont accumulé des arriérés eux-mêmes. Comment est-ce que les coopératives peuvent assurer que le conseil respecte ses propres règles?

Lorsque les administrateurs accumulent des arriérés, ils ne respectent pas les règles qu'ils sont tenus de mettre en vigueur dans le cadre de leur mandat au conseil. Cette situation peut diminuer la confiance des membres à l'égard du conseil. La FHCC est d'avis que les membres du conseil ne doivent pas accumuler d'arriérés et que les membres du conseil qui ont accumulé des arriérés doivent démissionner de leur poste au conseil.

Comment régler la situation? Les coopératives utilisent différentes approches. Les règles administratives de certaines coopératives ne permettent pas aux membres du conseil de continuer de faire partie du conseil s'ils ont accumulé des arriérés. D'autres coopératives laissent les administrateurs garder leur poste s'ils respectent les ententes de paiement. Dans quelques coopératives, les membres du conseil signent un accord de comportement éthique qui précise qu'ils doivent démissionner s'ils accumulent des arriérés. Les membres du conseil de la FHCC signent ce genre d'entente. Peu importe l'approche que vous choisissez, assurez-vous qu'elle est écrite, approuvée par les membres et mise en vigueur de façon uniforme.

Comment est-ce qu'une coopérative sait si les membres de son conseil ont accumulé des arriérés? Assurez-vous que les rapports sur les arriérés sont distribués à tous les administrateurs. Ne confiez pas la responsabilité de surveiller les arriérés à un seul administrateur ou à un seul membre du personnel de la coopérative. Les administrateurs ne devraient pas profiter d'une confidentialité spéciale seulement parce qu'ils siègent au conseil.

Si le conseil ne s'occupe pas des arriérés d'un administrateur, cela peut entraîner des problèmes d'arriérés parmi les membres en général. Les conseils ne peuvent pas bien surveiller les règles s'ils ne respectent pas les règles eux-mêmes. Soyez vigilant pour que cette situation ne se produise pas à l'intérieur de votre coopérative.

Pour de plus amples renseignements pour les conseils d'administration des coopératives d'habitation, consultez *La bonne gouvernance de la coop* dans la section des ressources de www.fhcc.coop.

La bonne gouvernance commence avec vous. Collez cette affiche sur le babillard de votre coopérative pour vos membres.



Qui s'occupe de ces six étapes? Les membres peuvent certainement s'avérer de très bonnes ressources pour expliquer la réalité de la vie coopérative. Par contre, votre gérant devrait s'occuper des vérifications de locateur et de solvabilité. Et si vous n'avez pas beaucoup de temps, le gérant peut s'occuper de l'ensemble du processus si les membres ne sont pas disponibles. Et en ce qui a trait au comité de sélection formé de membres, il est peut-être temps de repenser ce processus et de le reléguer aux oubliettes.

Et si le nouveau membre n'est pas un bon membre? Après tout, nous avons le droit de nous attendre à ce que les membres de la coop soient responsables et jouent un rôle actif dans le fonctionnement démocratique de la coop. Est-ce que nous allons seulement admettre des locataires plutôt que des membres si nous laissons tomber l'entrevue approfondie de sélection des membres?

Et bien, pour chaque nouveau membre choisi à l'aide de la méthode à six étapes qui devient un problème pour la coop, il sera possible de nommer autant de mauvais membres qui ont été choisis à l'aide d'une entrevue. À l'occasion, un demandeur va mentir au sujet de son engagement à l'égard de la coop, qu'il participe à une entrevue ou non. De toute façon, vous aurez deux genres de personnes dans votre coop : de bons membres et de bons menteurs. Les menteurs sont toujours une petite minorité.

Que dire des séances d'orientation? Bonne idée. Si vous avez une liste d'attente et l'énergie nécessaire pour organiser une séance d'information pour les gens sur cette liste, c'est bien louable. Assurez-vous cependant de ne pas transformer la session en séance d'interrogation.

Si non, vous pouvez toujours fournir une orientation lorsque le nouveau membre a emménagé, tout de suite après avoir dépêché l'équipe d'accueil pour aller saluer le membre et présenter un petit cadeau pour souligner la bienvenue. Quelle excellente façon d'illustrer que vivre dans une coop est vraiment l'identification avec la communauté.

Le premier principe des coopératives touche l'ouverture de l'adhésion. Assurons-nous d'y être fidèles, de créer des possibilités pour l'adhésion aux coopératives et non de mettre en place des obstacles à l'adhésion.

