



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

R a p p o r t d ' a c t i v i t é

2 0 0 9



Sommaire

- 1 > **Considérations générales**
1920-2010, en 90 ans une évolution réjouissante et des résultats remarquables. L'enquête de satisfaction met en évidence une perte de l'esprit coopératif.
- 2 > **Chiffres clés**
Quelques tableaux pour apprécier l'état de santé de la SCHL.
- 3 > **Propos de la direction**
Système de contrôle interne et gestion des risques. La SCHL continue son développement.
- 4 > **Rapport d'activité 2009 - administration**
Augmentation du résultat de 10.36%. Activité intense avec la mise en location de Maillefer et pour les sociétés tierces que nous administrons.
- 5 > **Vie de la Société**
Sociétariat et capital social. Personnel. Augmentation des tâches administratives. Revue Habitation. Envoi du rapport annuel et droit de vote. Guichet virtuel.
- 6 > < 7 **Exploitation**
Projet d'un nouveau droit du bail. Les taux d'intérêt historiquement bas. Loyers. Inscription pour un logement, faire les bons choix. Contentieux. Chauffage, évolution des dépenses pour l'énergie. Le marché immobilier et la crise.
- 8 > < 10 **Chantiers et projets de la SCHL**
Rénovation terminée, Ouchy I. Rénovation en cours, Pierrefleur. Rénovation projetée, Vennes. Constructions en cours et projetées, Maillefer.
- 11 > < 15 **Comptes 2009**
Un résultat en hausse de 10.36%, le meilleur résultat jamais enregistré.
- 16 **Rapport de l'Organe de révision**
- 17 > < 19 **Résultat de l'enquête de satisfaction**
- 20 > < 21 **Tableau descriptif des immeubles**
- 22 > < 23 **Situation des immeubles**
- 24 > **Organes de la Coopérative**

Assemblée générale ordinaire **jeudi 3 juin 2010**, à 19h30

Considérations générales

Rappelez-vous, il y a 15 ans, notre devise «75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie», devise qui, aujourd'hui plus que jamais, donne un plein sens à notre action.

La commémoration de cet anniversaire se situait comme un jalon sur un chemin tracé de main de maître par les présidents successifs M. Weiss, E. Jatou et B. Meizoz et les membres de leurs conseils respectifs.

Ce fut aussi pour nous, membres des organes en 2010, l'illustration de ce que F. Mitterrand affirmait : «C'est dans l'Histoire qu'on trouve l'inspiration et la force de continuer tout en changeant».

En quelques chiffres, durant ces 15 ans, notre parc locatif est passé de 1'582 à 1'732 unités sans compter les 234 appartements de la 1^{ère} étape de Maillefer. Notre bilan a grandi de Fr. 203.9 millions à Fr. 404.6 millions et le nombre de nos sociétaires se monte à 5'473, en augmentation de 21.1%.



Ces résultats remarquables sont la somme d'un engagement sans faille de la direction et de tous nos collaborateurs et collaboratrices, d'un soutien efficace et loyal des membres des organes et d'une confiance lucide et encourageante de tous nos sociétaires, locataires ou non.

Le sondage, dit de satisfaction, commenté plus avant, nous conforte dans notre approche tant au niveau du logement proprement dit, de son confort et de son équipement que des conditions financières que nous respectons scrupuleusement, hors de tout investissement imprudent.

Si globalement ce sondage est réjouissant et nous montre les progrès accomplis depuis le précédent de 1998, il nous donne quelques signes d'avertissement, notamment en ce qui concerne l'esprit coopératif. Sans être alarmiste, notre développement ne doit pas nous écarter de la ligne tracée par nos prédécesseurs; à nous de réinventer les arguments qui ont sous-tendu leurs convictions. Le nombre ne doit pas supplanter la qualité, l'originalité et l'essence même de notre institution.

Après une année 2009 ayant répondu à notre attente, effaçant les préoccupations qui nous avaient agités lors

du lancement de l'opération Maillefer, la SCHL est en bonne voie grâce à son dynamisme pour devenir une centenaire en pleine santé.

Je conclurai ces propos en citant notre président d'honneur B. Meizoz qui écrivait en 1995 dans la préface de notre publication : «Ce livre se veut un hommage... Il se veut aussi témoin d'un parcours exaltant... Il se veut aussi porteur d'un message à l'adresse de ceux qui demain auront pour mission de la conduire vers de nouveaux développements au service de l'idéal coopératif.» Propos qui restent en phase avec la réalité que nous vivons.

Jean-François Thonney
Président

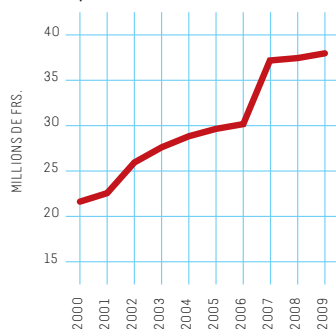
Chiffres clés

Patrimoine (en milliers de francs)

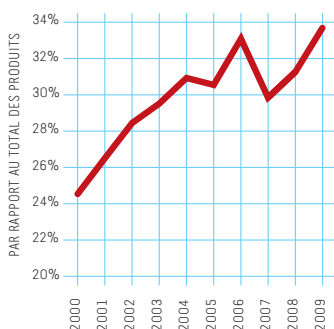
Année	Investissements ¹⁾	Amortissements financiers		Valeur de rendement des immeubles ³⁾	Valeur de l'assurance incendie	Volume construit selon ECA m ³	Surface des terrains ⁴⁾ m ²
		Montant	% ²⁾				
2003	13 032	4 632	2.2%	341 008	373 982	675 472	157 662
2004	3 305	3 744	1.6%	336 399	387 475	690 906	157 662
2005	8 117	5 135	2.2%	340 672	388 373	690 906	160 458
2006	6 375	4 055	1.7%	337 249	389 598	690 906	190 044
2007	2 897	4 173	1.8%	338 206	400 424	701 215	190 044
2008	19 487	4 608	2.0%	345 334	406 127	701 215	190 044
2009	35 739	4 083	1.7%	347 870	420 641	701 215	188 461

¹⁾ Nouvelles constructions et rénovations. ²⁾ Sur dette hypothécaire en début d'année. ³⁾ Taux de capitalisation : 6.5%. ⁴⁾ Y compris terrains en droit de superficie.

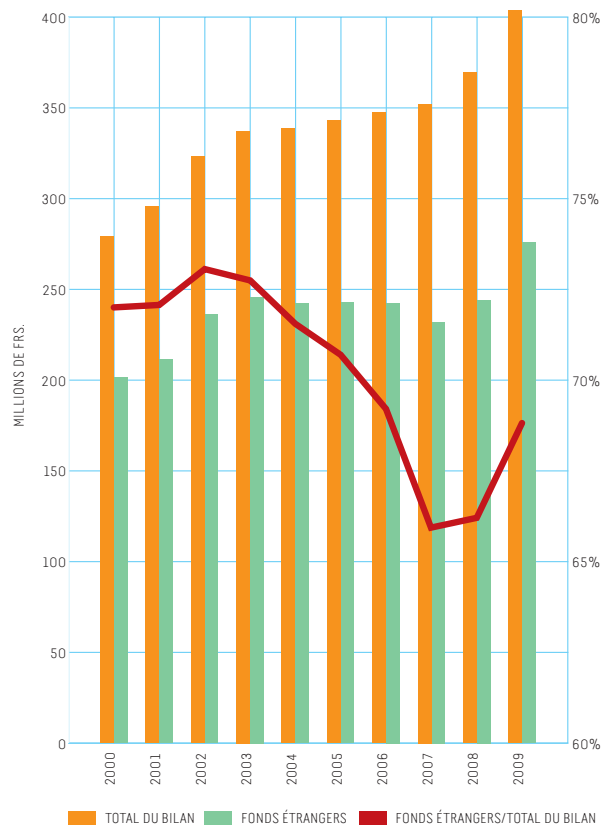
Capital social



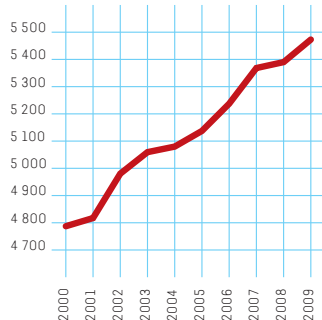
Résultat brut



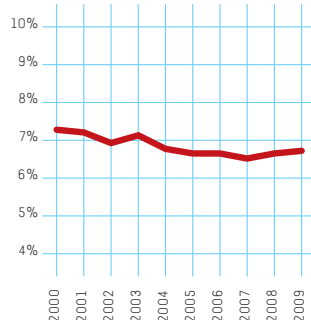
Endettement



Nombre de membres



Rendement brut des immeubles



Bilan et résultats annuels (en milliers de francs)

Année	Total du bilan	Immeubles et terrains	Emprunts hypothécaires	Fonds de péréquation des loyers	Capital social		Revenu locatif	Entretien immeubles		Bénéfice net	Intérêt sur parts sociales %
					Montant	En % du total du bilan		Montant ¹⁾	En % du revenu locatif		
2003	337 535	307 489	235 927	3 470	27 593	8.2	21 907	2 980	13.6	1 074	3.75
2004	338 743	328 707	236 721	4 200	28 284	8.3	22 289	3 017	13.5	1 095	3.75
2005	343 670	332 995	237 227	4 604	29 197	8.5	22 076	2 547	11.5	1 048	3.50
2006	348 964	333 417	235 212	6 600	29 952	8.6	22 098	2 458	11.1	1 095	3.50
2007	351 091	340 517	236 692	6 980	36 859	10.5	22 179	2 301	10.4	1 314	3.50
2008	369 763	340 517	238 065	7 880	37 442	10.1	22 642	2 508	11.1	1 256	3.25
2009	404 627	340 517	265 681	8 980	37 931	9.4	22 878	3 261	14.3	1 258	3.25 ²⁾

¹⁾ Sans les travaux de rénovation ²⁾ Intérêt sur parts sociales proposé à l'Assemblée générale du 3 juin 2010

Système de Contrôle Interne (SCI) - Gestion des risques

Les nouvelles dispositions du Code des Obligations (CO) qui assimilent, pour les contrôles, les coopératives aux sociétés anonymes ont rendu nécessaire la mise sur pied d'un Système de Contrôle Interne (SCI) et une documentation de la gestion des risques.

Le Système de Contrôle Interne a pour but de diminuer les risques opérationnels en adoptant des procédures qui fixent le déroulement des opérations courantes en y incluant les contrôles internes nécessaires. Par exemple, avant sa signature, un bail est contrôlé deux fois. La première fois pour vérifier que le montant du loyer est juste et qu'il est introduit correctement dans le système informatique et la deuxième fois pour s'assurer que les conditions du bail sont conformes à la décision des organes.

Un SCI, quelle que soit sa qualité, n'empêchera jamais les erreurs humaines mais en réduira le nombre. La qualité et l'expérience des employé-e-s sont aussi des gages de sécurité pour le bon déroulement des opérations administratives.

La Gestion des risques inventorie tous les risques qui peuvent survenir et avoir une influence sur les résultats financiers de la coopérative ou même mettre son existence en péril, tels que tremblement de terre, feu dans les bureaux, événements imprévus lors de travaux, etc. En regard de chaque risque, les mesures prises pour les diminuer sont mentionnées. Par exemple, en cas de feu dans les bureaux, la sauvegarde des données informatiques, stockées dans un coffre d'une banque, permettra la continuité des activités sans dommage financier important, grâce également aux assurances conclues.

La Gestion des risques est soumise à l'analyse du Conseil d'administration chaque année lors de l'adoption des comptes. Celui-ci peut demander de prendre des mesures supplémentaires s'il le juge nécessaire.

En grandissant, la SCHL a le devoir de se doter d'une organisation administrative performante et sûre qui exclut l'amateurisme.



La SCHL continue son développement

Avec les constructions et rénovations en cours et projetées, la SCHL va grandir. Pour la fin 2010, son parc locatif comptera 234 logements supplémentaires et atteindra ainsi 1966 unités. Avec la deuxième étape de Maillefer, elle dépassera les 2000 logements et le bilan s'étoffera également pour atteindre les 500 millions de francs.

Son statut passera de petite PME à celui de PME de moyenne importance. Ce développement implique le renforcement de son organisation et de ses compétences, tout en préservant les principes et les valeurs qui ont fait de la SCHL ce qu'elle est devenue en 90 ans.

Bernard Virchaux
Directeur

Rapport d'activité de l'exercice 2009

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

L'année 2009 a été riche en événements qui ont mis notre personnel à forte contribution. On peut citer :

- la mise en location des trois premiers immeubles au ch. de Maillefer comprenant 47 logements et l'entrée progressive des locataires dès le 1er décembre 2009,
- l'achèvement des travaux de rénovation d'Ouchy I avec le retour des locataires dès le 15 décembre 2009,
- une forte activité de construction (84 logements) et de rénovation (35 logements) pour les sociétés tierces que nous administrons (Fondation Pro Habitat Lausanne et LSR Logement Social Romand SA),
- les études en vue de la rénovation de Pierrefleur,
- la mise sur pied d'une enquête de satisfaction auprès des membres,
- les démarches afin de concrétiser la deuxième étape de Maillefer.

Le résultat brut de l'exercice 2009 a de très belles couleurs. Il est en augmentation de 10.36% par rapport à celui de 2008 qui affichait déjà une progression de près de 10%. Cette bonne situation est due aux taux d'intérêt très bas pour les emprunts à court terme en raison de l'intervention des banques centrales qui devrait encore durer jusqu'à l'automne 2010.

On peut constater que notre capacité d'autofinancement reste solide malgré les très forts investissements en cours. C'est le signe d'une bonne santé financière.

Les fonds et provisions font bonne figure avec une attribution de 3,8 millions, soit 4.49% d'augmentation.

Le budget pour 2010 prévoit un résultat de l'ordre de 9,5 millions de francs, en raison, principalement, de la mise en exploitation progressive de Maillefer et du maintien des conditions de financement favorables.

Administration

Assemblée générale

L'Assemblée générale du 4 juin 2009 s'est déroulée devant 545 personnes dont 474 sociétaires. La participation, bien qu'en légère diminution, reste très soutenue. L'assemblée a, à l'unanimité :

- adopté la gestion et les comptes de l'exercice 2008,
- fixé à 3.25% l'intérêt servi aux parts sociales (-0.25%),
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Mesdames et Messieurs Murielle Fiaux Pidoux, Marcel Oberli, Muriel Thalman et Claude Waelti,
- pris acte de la démission de Monsieur Jean-Pierre Favre après 22 ans d'activité au sein du Conseil d'administration. Il a été chaleureusement remercié. Le Conseil d'administration n'a pas proposé de remplaçant pour le moment, vu l'échéance de plusieurs mandats d'administrateurs en 2010 et 2011,
- nommé Monsieur Stéphane Maye à la Commission de gestion avec un mandat de 5 ans en remplacement de Monsieur Marco Piccirelli dont le mandat arrivait à échéance,
- reconduit, pour une année, le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'Organe de révision.

Enfin, l'assemblée a adopté, presque à l'unanimité, (une abstention et une opposition) la modification des statuts proposée par le Conseil d'administration.

La traditionnelle assiette froide, servie en fin de séance, a permis de terminer la soirée dans la convivialité.

Conseil d'administration

Lors de ses 7 réunions en 2009, le Conseil d'administration a, outre ses tâches habituelles que sont l'examen des comptes, du budget et de la fixation des loyers :

- reconduit le mandat des membres du Comité de direction dans leur fonction pour une année,
- pris connaissance de la désignation de Monsieur Blaise Jaunin comme président de la Commission de gestion pour l'exercice 2009,
- pris acte avec regret de la démission du Conseil d'administration pour fin septembre 2009 de Monsieur Werner Augsburger pour des raisons professionnelles et son départ à l'étranger après 2 ans d'activité,
- sur proposition de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), renouvelé le mandat au Conseil, pour 4 ans, de Monsieur Laurent Vitali,
- approuvé le projet de rénovation de Pierrefleur et autorisé des emprunts à hauteur de Fr. 11'445'000.-,
- pris connaissance et adopté, avec quelques remarques, l'identification et la gestion des risques,
- nommé Messieurs Olivier Bolay et Thierry Dessibourg, adjoints aux chefs de service, fondés de pouvoir,
- décidé d'offrir dorénavant l'abonnement à la revue «Habitation» à tous les sociétaires qui en font la demande,
- visité les premiers appartements terminés de Maillefer et participé à la cérémonie du sapin,
- adjugé la suite des travaux de Maillefer, d'Ouchy I et ceux pour la rénovation de Pierrefleur.

Le Comité de direction s'est réuni à 31 reprises pour régler les affaires courantes et préparer les séances du Conseil d'administration.

Vie de la Société

Sociétariat

Au 31.12.2009, la SCHL compte 5'473 membres, en progression de 83 ou 1.54% par rapport à 2008. Nous avons enregistré 237 adhésions et 154 départs (90 démissions et 64 décès).

La mise en location du quartier de Maillefer met en évidence que, lors de nouvelles constructions, nous louons la majorité des logements (entre 60 et 70%) à des candidats qui deviennent sociétaires à cette occasion. Les personnes à la recherche d'un logement sont invitées à s'inscrire car, même sans être sociétaires, leurs chances d'obtenir satisfaction sont réelles.

Faites adhérer vos enfants dès leur naissance. Ils vous en seront reconnaissants quand, devenus adultes, ils seront à la recherche d'un appartement. Les règles d'attribution des logements tiennent compte, principalement, de l'ancienneté du sociétaire.

Personnel

Avec l'engagement d'un nouveau gérant pour Maillefer, qui sera également intendant du quartier, l'effectif du personnel s'élève à 19 personnes et 3 apprenti-e-s, représentant 18,47 postes de travail à temps complet.

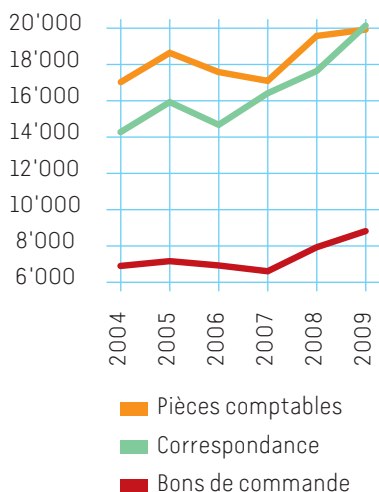
Le taux d'absence est remarquablement faible avec une moyenne de 1,52 jour par employé et par an. Douze de nos employé-e-s n'ont pas manqué un seul jour. Nous tenons ici à remercier l'ensemble du personnel de son engagement.

Nous remercions également les 52 concierges et leur époux-se pour le soin qu'ils apportent à l'entretien des bâtiments et au confort des locataires. Leur tâche est souvent ingrate et difficile mais si nécessaire.

Les tâches administratives

s'intensifient d'année en année avec l'augmentation du parc locatif et de nos prestations de gérance pour des tiers. Ainsi, ce sont 73 lettres que nous expédions chaque jour sans compter les e-mails de plus en plus fréquents. Nous comptabilisons et payons journalièrement 80 factures. Le service technique a émis, en 2009, 8'718 bons de commande de travaux soit 35 par jour. Le sociétariat a traité 5'765 opérations en 2009 (admissions, démissions, souscriptions, etc.).

Evolution des opérations administratives



Capital social

Le capital social a progressé en 2009 de Fr. 489'200.- soit de 1.30% pour atteindre Fr. 37'931'000.-. Il représente 9.37% du total du bilan.

Bien qu'actuellement plus coûteux que les emprunts, le capital social est un gage d'indépendance et représente une garantie pour nos créanciers.

Site Internet

Le site www.schl.ch est de plus en plus consulté. Alors que pendant le premier semestre 2009 la fréquentation moyenne a été de 100 accès par jour, nous en avons enregistré plus de 180 en octobre-novembre. La mise en location de Maillefer en est certainement la raison. Les pages les plus fréquentées sont les objets à louer, les fiches des immeubles, les webcams des chantiers et les nouvelles.

Revue «Habitation»

La revue «Habitation» est l'organe officiel de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH). Dorénavant, la SCHL a décidé d'en offrir l'abonnement à tous les sociétaires qui désirent la recevoir.

La proposition faite avec l'envoi du dernier SCHLInformations a rencontré un joli succès avec environ 500 nouveaux abonnements qui soutiendront ainsi la revue.

Envoi du rapport annuel, droit de vote

Nous devons envoyer le rapport annuel à tous nos membres, sans distinction d'âge. Le parent sociétaire qui dispose de l'autorité parentale ou tutélaire peut représenter son enfant et voter pour lui. Cette contrainte légale et statutaire ne nous permet pas de limiter notre envoi à un seul exemplaire par famille.

Lors de l'Assemblée générale, un sociétaire ne peut représenter qu'un seul autre sociétaire. La carte de convocation à l'assemblée comporte au dos la possibilité de donner la procuration à un autre sociétaire de son choix ou d'indiquer s'il s'agit de l'autorité parentale ou tutélaire. Sans la carte d'accès originale à l'assemblée, correctement remplie pour donner procuration, il ne sera délivré qu'un seul bulletin de vote.

Par contre, le SCHLInformations sera, dorénavant, envoyé aux jeunes à partir de 16 ans. Nous considérons, en effet, qu'à cet âge, un jeune peut déjà s'intéresser aux activités de la Coopérative.

Guichet virtuel

A l'occasion de l'enquête de satisfaction, un grand nombre de sociétaires a exprimé le vœu de pouvoir disposer d'un guichet virtuel. Il s'agira, par un accès Internet protégé, de pouvoir effectuer des opérations en ligne, comme la consultation de ses données personnelles ou de son inscription pour un logement et de les modifier.

Cette opération est complexe car elle touche à la sécurité des données. Les études sont en cours et nous pensons pouvoir mettre à disposition cette facilité d'ici la fin 2010.

Exploitation

Projet d'un nouveau droit du bail

Après la décision du Conseil national de refuser l'entrée en matière sur le projet du Conseil fédéral de modification du Code des Obligations qui doit changer le droit du bail, le dossier a été transmis à la Commission juridique du Conseil des Etats qui a décidé d'entrer en matière.

Une décision du Conseil des Etats est attendue pour juin 2010. Si la proposition du Conseil fédéral est acceptée, le dossier devra alors être soumis au Conseil national qui devra se prononcer.

La révision du droit du bail reste donc d'actualité.

Les taux d'intérêt

Les taux d'intérêt sont restés à un niveau historiquement bas. La reprise ne se faisant pas sentir et l'inflation n'étant pas repartie à la hausse, on peut espérer une stabilité pour 2010. Cependant, il faut être conscient qu'un jour ou l'autre les taux d'intérêt augmenteront, entraînant de ce fait une hausse probable des loyers.

Le taux hypothécaire de référence fixé par la Confédération a été diminué de 3.25% à 3.00% dès septembre 2009, ouvrant ainsi la voie à des baisses de loyer.

Loyers

Les loyers sont examinés à chaque échéance des baux et ajustés en fonction des conditions du moment. Les locataires n'ont donc pas besoin de solliciter une baisse.

La baisse du taux hypothécaire de référence à 3.00% et une très faible inflation ont permis de baisser les loyers de 774 appartements aux échéances du 1er avril et du 1er juillet 2010.

Le calcul des loyers des immeubles du marché libre se fonde sur trois éléments : le taux hypothécaire de référence, l'indice des prix à la consommation (IPC) et l'évolution des charges. La baisse du taux hypothécaire peut donc être en partie compensée par la hausse des charges et de l'IPC. Feront exception à cette règle, les loyers de Maillefer qui sont indexés et qui ne varieront que selon l'indice des prix à la consommation.

Rotation des locataires

Le nombre de changements de locataires est resté stable en 2009. Nous avons enregistré 140 départs (143 en 2008) représentant un taux de rotation de 8.08% (8.26% en 2008). A noter que les départs et changements d'appartements dans le cadre de la rénovation d'Ouchy I sont pris en compte pour près de 8%.

La raison principalement évoquée, dans plus de 20% des cas, est d'ordre familial (mariage, naissance, divorce, etc.). Les autres raisons les plus importantes sont les décès (10.7%) et les départs en EMS ou la santé (10.7%). Pour 16.4%, il s'agit d'échanges d'appartements au sein de la SCHL.

Contentieux

Les locataires continuent de s'acquitter très ponctuellement de leur loyer. Nous avons enregistré, en moyenne, 52 cas de retard de paiement par mois, soit environ 3% des locataires.

Le contentieux ne concerne que les locataires qui ont plus d'un mois de retard dans le paiement de leur loyer. Nous avons, en moyenne, une dizaine de cas en suspens, dont un seul représente presque la moitié du montant concerné. Le solde du poste manque à gagner sur objets vacants/pertes sur loyers des comptes représente les places de parc et petits objets qui n'ont pas trouvé preneur. Aucun appartement n'est resté vacant.

Chauffage et énergie

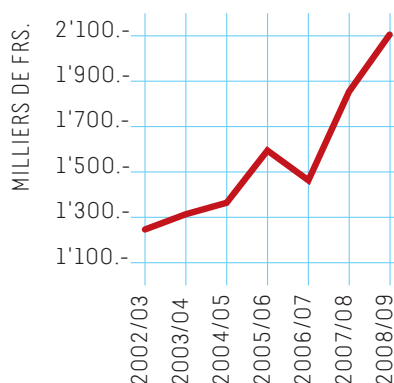
L'hiver 2008-2009 a été ressenti comme très rigoureux et long. Ce sentiment était probablement dû aux abondantes chutes de neige. Mais, en réalité, il a été moins froid que le précédent. En effet, les relevés des stations météorologiques ont fait apparaître une diminution des besoins de chauffage de 1 à 7% selon leur localisation.

Une baisse de la consommation d'énergie de 1.80% a pu être constatée pour l'ensemble des immeubles. Par contre, les frais ont augmenté de 13.20% en raison de l'augmentation du coût des énergies. Les plus fortes hausses ont été enregistrées pour le mazout et le gaz.

Le chauffage urbain est l'énergie la moins chère avec Fr. 5.30 par m³ chauffé (pour l'énergie et les frais d'entretien) suivi par le mazout avec Fr. 6.56 par m³ chauffé. Le gaz reste l'énergie la plus coûteuse avec Fr. 7.94 par m³ chauffé.

La politique de développement et d'investissement jusqu'en 2020, adoptée par le Conseil d'administration, prévoit l'amélioration du bilan énergétique de plusieurs immeubles. Des études sont en cours afin d'avoir une approche globale du problème (performance des installations, isolation, panneaux solaires, séchage du linge, etc.). En 2010, le changement des fenêtres du groupe de Pully I - Ruisselet permettra d'améliorer la consommation d'énergie élevée des deux bâtiments.

Evolution de la dépense pour l'énergie



Inscription pour un logement

L'attribution des logements se fait sur la base d'une liste d'inscriptions et selon les règles fixées par les statuts et par un règlement. Actuellement plus de 1'500 candidats à un logement se sont annoncés dont 40% de sociétaires. On comprend dès lors mieux l'insatisfaction de nos membres à qui nous ne pouvons pas proposer rapidement un logement.

La validité de l'inscription est d'une année. A son échéance, les personnes inscrites reçoivent un courrier les invitant à la renouveler.

Lors de l'inscription, il y a lieu de préciser son intérêt pour le type d'appartement et le groupe d'immeubles. Lorsqu'un logement se libère, il est proposé selon l'ordre d'attribution, soit par courrier soit par un contact téléphonique. Or nous constatons assez fréquemment que les candidats n'ont pas fait un choix assez sélectif et que notre proposition ne correspond pas à leur attente.

Lors de votre inscription, il y a lieu de consulter attentivement notre site internet www.schl.ch sur lequel il est possible de voir le plan de tous les logements et les loyers. En limitant votre choix aux groupes d'immeubles qui vous intéressent vraiment, vous nous éviterez des démarches inutiles et surtout vous permettrez d'offrir plus rapidement les logements qui se libèrent aux membres vraiment intéressés.

Entretien des immeubles

Suite à la décision d'améliorer le confort de plusieurs immeubles (changement des cuisines et des portes palières, pose de rosaces de sécurité, etc.), la dépense consacrée à l'entretien courant a augmenté en 2009 (+ Fr. 752'602.—, soit + 30.00%) pour atteindre Fr. 3'260'615.—, représentant 14.25% du revenu locatif annuel, subventions comprises.

Nous avons consacré Fr. 1'105'507.— (+ 3.47%) à la réfection des appartements. Ce sont 267 pièces (chambres, halls, cuisines, pièces d'eau) qui ont été rafraîchies.

Les frais des réfections qui peuvent être demandées par les locataires avant la fin août de chaque année pour l'année suivante, n'occasionnent jamais de hausse de loyer.

Le programme d'amélioration du confort se poursuivra en 2010 avec le changement des portes palières du groupe de Boisy. Les expériences faites mettent en évidence une très nette amélioration de l'isolation phonique des logements

Le marché immobilier et la crise

Nous prédisions, depuis quelques années, une situation de crise du marché immobilier pour 2010. Alors qu'il y a crise dans plusieurs secteurs, il semble que le marché immobilier continue à bien se porter.

Cette situation est certainement due aux taux d'intérêt très bas qui sont la conséquence directe des interventions des banques centrales dans les marchés financiers et à une importante immigration qui intensifie la demande. Alors que, lors de la crise immobilière des années nonante, les taux s'étaient envolés jusqu'à plus de 8%, aujourd'hui il est possible d'emprunter à moins de 1%.

Le risque de voir l'inflation reprendre, une fois passés les effets de la crise, existe, entraînant par là une hausse probable des taux d'intérêt. Si ce phénomène se produisait brusquement, il pourrait causer des problèmes à tous les investisseurs immobiliers, spécialement aux propriétaires, en PPE, qui n'auraient pas bien estimés leurs charges financières.

Pour le marché locatif, la demande reste très soutenue. A Lausanne, le taux des logements vacants est d'environ 0.1%. Pour Maillefer, la location se fait très facilement. Cependant on constate une certaine retenue pour les grands appartements aux loyers plus onéreux.



Ouchy I, mars 2010

Chantiers et projets de la SCHL

Rénovation terminée

Ouchy I

Débutés en juin 2008, les travaux ont été achevés en décembre 2009. Ceux de la dernière étape concernaient la rénovation des 45 logements de l'entrée 33. Ils n'ont pu débuter qu'en juin 2009 en raison des difficultés à trouver une solution de relogement provisoire pour tous les locataires. Ils ont été réalisés en 6 mois ce qui est un exploit qui a été rendu possible par l'engagement des architectes et des entreprises. Que tous les intervenants soient ici chaleureusement remerciés.

Le décompte final du coût des travaux est en cours et il devrait être très proche du devis annoncé de 11.5 millions de francs.

Les travaux entrepris abaisseront fortement la dépense en énergie de l'immeuble. Les ingénieurs tablent sur une économie de 70%.

Nous remercions tous les locataires de leur collaboration et de leur compréhension lors des travaux.



Pierrefleur, mars 2010



Vennes, mars 2010

Rénovation en cours

Pierrefleur

Présentés en mai 2009 au Conseil d'administration, les résultats des études ont été très appréciés. Le coût devisé des travaux de 11.75 millions de francs a été approuvé et des emprunts à hauteur de Fr. 11'445'000.- autorisés.

La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 3 juillet au 3 août 2009 et n'a soulevé aucune opposition. Le permis de construire a été délivré le 23 décembre 2009.

L'adjudication des travaux a été faite par le Conseil d'administration en décembre 2009 et les travaux ont débuté en février 2010.

Les locataires ont été dûment informés lors d'une réunion le 15 juin 2009 qui s'est déroulée dans un excellent climat. Tous les locataires sont relogés dans des appartements provisoires pendant la durée des travaux qui se dérouleront en deux étapes. Ils dureront jusqu'en automne 2011.

Pour l'essentiel, les travaux concernent :

- l'amélioration de la distribution des logements par la création de locaux sanitaires spacieux et, pour la plupart, accessibles aux handicapés,
- le changement des ascenseurs qui deviendront également accessibles aux handicapés,
- la mise aux normes Minergie du bâtiment, avec la pose de panneaux solaires en toiture et l'installation d'une ventilation contrôlée,
- la mise à neuf de toutes les installations techniques,
- la pose de nouveaux agencements de cuisine,
- la réfection de tous les revêtements.

Une fois les travaux achevés, l'immeuble de Pierrefleur disposera d'un confort tout à fait comparable à une réalisation neuve avec, en prime, une situation de premier ordre, la grande majorité des appartements jouissant d'une vue exceptionnelle sur le lac.

Rénovation projetée

Vennes

Les résultats du récent constat d'état ont fait apparaître des installations techniques en bon état qui ne nécessitent pas, dans l'immédiat, de gros travaux.

Les études en cours détermineront les travaux nécessaires qui seront, finalement, de moindre ampleur à ceux imaginés. Il s'agira plutôt d'interventions ponctuelles. Une rénovation d'envergure n'est donc plus de mise.

Les locataires seront informés prochainement des décisions prises à ce sujet.



Construction en cours

Maillefer

Il aura fallu moins de deux ans de travaux pour mettre à disposition les premiers logements. 47 appartements des trois immeubles de la première étape ont trouvé facilement preneurs. Les locataires ont emménagé entre le 1^{er} et le 15 décembre 2009. La mise en service s'est bien déroulée malgré la difficulté de concilier immeubles habités et ceux en chantier. D'inévitables problèmes de jeunesse sont apparus mais ont pu être réglés rapidement.

La mise en location du solde des logements a rencontré le même succès. Les appartements seront disponibles de mai à décembre 2010.



Les loyers très abordables et la qualité des appartements sont, à n'en pas douter, les raisons de l'intérêt que suscite ce nouveau quartier écologique. Qu'on en juge :

Type de logement	Surface nette m ²	Loyer mensuel moyen charges comprises Fr.
3 pièces	73 à 83	1'335.-
4 pièces	95 à 103	1'735.-
5 pièces	123 à 128	2'255.-

L'attribution des logements protégés se fera selon une procédure spéciale afin qu'ils le soient aux personnes qui en ont réellement besoin, tout en préservant une priorité aux sociétaires.

Les surfaces disponibles sont pratiquement toutes attribuées. Il s'agit d'une UAT, soit une Unité d'Accueil Temporaire pour personnes âgées, d'un centre de vie enfantine pouvant accueillir 22 enfants d'âge préscolaire, d'un restaurant d'une cinquantaine de places, d'un commerce de proximité, d'une salle commune, divisible, pouvant être louée pour des réunions ou des activités de loisirs et d'un petit salon de coiffure. Il reste une surface disponible d'environ 30 m².

La dernière situation financière laisse présager que le devis initial de 85 millions de francs pourra être respecté.



Maillefer, mars 2010

Construction projetée

Maillefer II

Les démarches pour la réalisation d'une deuxième étape située sur la commune du Mont-sur-Lausanne ont abouti et les actes signés. Il s'agit de la construction de deux immeubles qui abriteront une septantaine d'appartements. L'ensemble du quartier comprendra, finalement, entre la partie Lausannoise et Montaine, environ 600 logements. Comme pour la première étape, il s'agit d'une mise à disposition du terrain sous la forme d'un droit de superficie.

Les mandataires qui ont œuvré pour Maillefer I ont été désignés pour mener à bien cette réalisation.

Afin de profiter de la synergie entre les deux opérations, un programme très soutenu a été mis en place prévoyant le dépôt de la demande du permis de construire en juin 2010 déjà et l'ouverture du chantier en mars 2011.

La durée des travaux sera d'un peu plus de deux ans et les logements disponibles dès l'été 2013 environ.

Nous avons demandé que les mêmes principes écologiques soient pris en compte, soit une construction Minergie-Eco.

Vu les frais engagés par le propriétaire pour l'élaboration d'un plan de quartier, les conditions de mise à disposition du terrain sont un peu plus onéreuses que celles de la première étape. Cependant, à coût égal de construction, elles n'influenceront les loyers que d'environ 3%. Elles restent donc extrêmement raisonnables.

A n'en pas douter, le quartier de Maillefer sera le nouveau fleuron du parc immobilier de la SCHL.



Maillefer, mars 2010



Maillefer, mars 2010



Maillefer, mars 2010

Le résultat brut de l'exercice 2009 atteint Fr. 8'514'852.- (+ Fr. 799'265.- soit 10.36%). La progression enregistrée est due, principalement, à la baisse des charges des intérêts hypothécaires (- 13.61%). Pour 2010, le budget prévoit un très bon résultat, en augmentation d'environ 10% par rapport à celui enregistré pour le présent exercice.

Bilan

Le bilan progresse de 9.43% pour dépasser les 400 millions de francs. C'est la construction du quartier de Maillefer qui en est la raison principale. On peut relever que l'augmentation du bilan de près de 35 millions de francs n'a nécessité que 30.5 millions de francs de capitaux étrangers. Notre taux d'endettement reste très favorable bien qu'en augmentation.

Pertes et profits

Les charges, avant les attributions aux fonds et provisions et comptabilisation de la charge exceptionnelle de la contribution d'assainissement à la caisse de pensions (CPCL), augmentent de 2.34% alors que les produits progressent que de 2.19%. Elles comprennent une part des travaux d'Ouchy I (Fr. 1'754'000.-) et l'augmentation des frais d'entretien des immeubles. Les dépenses pour l'administration ont augmenté de 5.92% en raison de l'augmentation des frais d'impression, de port et des salaires.

Répartition du bénéfice

Le Conseil d'administration propose de maintenir la rémunération des parts sociales à 3.25%.

Il invite l'Assemblée générale du 3 juin 2010 à répartir le bénéfice net de Fr. 1'281'166.95, report ancien compris, comme suit :

Fonds de réserve légal	Fr.	63'000.-
Intérêt sur parts sociales (3.25%) ¹⁾	Fr.	1'210'404.-
Report à nouveau	Fr.	7'762.95
Total	Fr.	1'281'166.95

¹⁾ Sur les parts sociales libérées au 31 mars 2009

Conclusions

Les taux d'intérêt sont à un niveau historiquement très bas mais cette situation pourrait ne pas durer. Au premier signe de reprise, en cas de retour de l'inflation, la tendance s'inversera. Il y a donc lieu de rester attentifs. Notre Coopérative, comme elle l'a toujours fait depuis sa création, saura faire preuve de prudence tout en se montrant pro-active.

Nos excellents résultats sont là pour en apporter la preuve et démontrer que la crise financière ne nous a pas affectés.

Nos sentiments de très vive reconnaissance vont à tous nos membres, fidèles soutiens d'année en année, ainsi qu'à ceux qui ont subi des travaux de rénovation de leurs immeubles, pleins de compréhension à l'égard de nos services, nous témoignant confiance et encouragements.

Nous adressons également nos remerciements à nos collaboratrices et collaborateurs pour la qualité de leur travail et leur engagement à l'activité de la SCHL.

Bilan au 31 décembre

avant répartition du bénéfice net, en CHF

Actif

Immobilisé – Capitaux fixes

Immeubles en exploitation:

	2009	2008
	402 500 823 .16	367 346 064.31
Lausanne-Bellevaux	7 976 000.-	7 976 000.-
Lausanne-Valency	15 955 000.-	15 955 000.-
Lausanne-Languedoc	14 360 000.-	14 360 000.-
Lausanne-Grangette ¹⁾	12 909 000.-	12 909 000.-
Bussigny-près-Lausanne	20 900 000.-	20 900 000.-
Le Mont-sur-Lausanne ¹⁾	8 492 000.-	8 492 000.-
Lausanne-Praz-Séchaud	19 105 000.-	19 105 000.-
Lausanne-Vennes	6 800 000.-	6 800 000.-
Lausanne-Prélaz ¹⁾	2 282 000.-	2 282 000.-
Lausanne-Cour	3 890 000.-	3 890 000.-
Lausanne-Fleurettes	2 473 000.-	2 473 000.-
Lausanne-Chailly	1 100 000.-	1 100 000.-
Lausanne-Montolivet I	2 840 000.-	2 840 000.-
Lausanne-Paleyres	4 100 000.-	4 100 000.-
Lausanne-Couchirard	10 000 000.-	10 000 000.-
Lausanne-Ouchy II	2 446 000.-	2 446 000.-
Lausanne-Fontenay	5 720 000.-	5 720 000.-
Lausanne-Reposoir I	2 900 000.-	2 900 000.-
Lausanne-Reposoir II	7 300 000.-	7 300 000.-
Lausanne-Marc-Dufour	10 100 000.-	10 100 000.-
Prilly-Montétan	19 100 000.-	19 100 000.-
Lausanne-Boisy	27 500 000.-	27 500 000.-
Lausanne-Ouchy I	7 100 000.-	7 100 000.-
Romanel-sur-Lausanne	3 000 000.-	3 000 000.-
Lausanne-Pierrefleur	9 500 000.-	9 500 000.-
Chavannes-près-Renens	6 000 000.-	6 000 000.-
Lausanne-Lisière I	2 729 000.-	2 729 000.-
Lausanne-Lisière II	5 920 000.-	5 920 000.-
Ecublens (VD) I	12 974 000.-	12 974 000.-
Ecublens (VD) II	9 260 000.-	9 260 000.-
Pully I-Ruisselet ¹⁾	8 076 000.-	8 076 000.-
Lausanne-Montolivet II	3 100 000.-	3 100 000.-
Pully II-Montillier	10 060 000.-	10 060 000.-
Pully III-Ramiers	6 000 000.-	6 000 000.-
Pully IV-Liaudoz	10 170 000.-	10 170 000.-
Pully V-Alpes ¹⁾	5 380 000.-	5 380 000.-
Epalinges	21 800 000.-	21 800 000.-
Lausanne-Plaines-du-Loup	9 200 000.-	9 200 000.-

Subtotal

338 517 000.-

338 517 000.-

Terrains

Immeubles en construction/rénovation :

Ouchy I	6 600 936.96	2 084 120.26
Maillefer ¹⁾	52 175 032.55	21 410 882.40

Projets de construction/rénovation

Pierrefleur	486 988.40	30 000.-
Vennes	1 000.-	-.-

Autres immobilisations

Mobilisé - Capitaux circulants

Caisse, CCP, Banques	322 200.83	649 869.49
Débiteurs	309 640.81	328 457.34
Capital social à libérer	69 173.30	93 115.95
Titres	1 371 400.-	1 288 600.-
Actifs transitoires	54 115.75	57 184.65
Totaux	404 627 353.85	369 763 291.74

¹⁾ Terrain en droit de superficie

1

2

3

Passif

Non exigible – Capitaux propres

Capital social
Fonds de réserve légal

Exigible – Capitaux étrangers

Prêts hypothécaires et emprunts
Créanciers
Passifs transitoires

4 Fonds et provisions

Fonds

- d'amortissement des immeubles subventionnés
- d'amortissement des autres immeubles
- de régularisation du revenu locatif d'immeubles subventionnés
- de péréquation du bénéfice d'immeubles subventionnés
- de péréquation des loyers
- de solidarité

Provisions

- d'entretien des immeubles subventionnés
- pertes sur loyers
- 5 · de contribution d'assainissement à la caisse de pensions
- autres provisions

Bénéfice à répartir (report ancien compris)

Totaux

	2009	2008
	39 216 000.-	38 662 800.-
	37 931 000.-	37 441 800.-
	1 285 000.-	1 221 000.-
	275 280 087.50	244 777 265.20
	265 681 478.25	238 064 562.75
	2 592 953.06	2 623 036.57
	7 005 656.19	4 089 665.88
	88 850 099.40	85 036 076.95
	16 292 705.57	15 352 705.57
	57 317 365.-	54 537 365.-
	445 700.-	569 700.-
	906 706.70	512 496.36
	8 980 000.-	7 880 000.-
	30 140.40	30 140.40
	4 496 177.73	4 866 595.36
	25 000.-	25 000.-
	100 000.-	980 964.26
	256 304.-	281 110.-
	1 281 166.95	1 287 149.59
	404 627 353.85	369 763 291.74

Commentaires

Bilan

Actif

- 1 Il s'agit du terrain du Mont-Robert à Renens mis à disposition, sous forme d'un droit de superficie, aux propriétaires des villas.
- 2 Ces postes représentent les dépenses déjà effectuées pour les opérations de construction et de rénovation en cours.
- 3 Les *autres immobilisations* comprennent le remboursement anticipé des avances de la Confédération reçues pour les constructions édifiées sous le régime de la LCAP, les frais d'émission des emprunts auprès de la CCL ainsi que le mobilier et les équipements des bureaux. Ces postes sont régulièrement amortis.

Passif

- 4 Les fonds et provisions progressent de 4.49%. Le fonds de péréquation des loyers a été alimenté de Fr. 1'100'000.— pour cet exercice. Il sera utilisé lors de la consolidation du coût des travaux de Maillefer I afin d'abaisser les loyers.
- 5 Nous avons prélevé le montant provisionné pour la contribution d'assainissement à la Caisse de pensions de la Commune de Lausanne (CPCL) à laquelle nous sommes affiliés. Par précaution, une nouvelle réserve est constituée pour un éventuel futur assainissement.

Compte de pertes et profits

Charges

	2009		2008	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Charges financières				
· Intérêts hypothécaires	6 371 860.64		7 375 908.82	
· Redevances droits de superficie	214 087.-	6 585 947.64	195 534.-	7 571 442.82
Frais d'entretien				
· Appartements	1 105 506.99		1 068 437.90	
· Immeubles	2 155 108.22		1 439 575.95	
· Travaux de rénovation	1 754 000.-	5 014 615.21	1 074 000.-	3 582 013.85
Conciergerie				
· Matériel et produits d'entretien	90 046.20		83 197.90	
· Salaires et charges sociales	1 513 735.40	1 603 781.60	1 462 731.99	1 545 929.89
Autres frais d'exploitation des immeubles				
· Taxes immobilières	533 520.80		535 071.40	
· Assurances	223 629.25		210 109.80	
· Eau	382 057.80		386 999.25	
· Electricité	330 630.10	1 469 837.95	312 530.90	1 444 711.35
Charges d'administration				
· Organes et personnel administratif	2 656 262.80		2 559 824.45	
· Frais généraux et de bureau	508 494.73		462 779.88	
· Frais d'équipement informatique	44 239.80	3 208 997.33	44 341.70	3 066 946.03
· Impôts		277 325.37		362 313.80
· Manque à gagner sur objets vacants/pertes sur loyers		91 429.75		107 998.15
· Moins-value sur titres		-.-		189 000.00
· Charges diverses		202 792.98		162 087.69
Subtotal		18 454 727.83		18 032 443.58
Charges exceptionnelles				
· Contribution d'assainissement de la CPCL		980 964.26		-.-
Amortissements				
· Immeubles	3 720 000.-		3 559 000.-	
· Mobilier	19 058.55		14 642.40	
· Equipement informatique	14 100.35		17 053.-	
· Aide fédérale remboursée	650 000.-	4 403 158.90	650 000.-	4 240 695.40
Attributions				
Fonds				
· de péréquation des loyers	1 100 000.-		900 000.-	
· de péréquation du bénéfice d'immeubles subventionnés	394 210.34		304 596.36	
· de solidarité	-.-		18 000.-	
Provisions				
· d'entretien des immeubles subventionnés	36 400.-		134 690.55	
· de contribution d'assainissement de la caisse de pensions	100 000.-	1 630 610.34	7 964.26	1 365 251.17
Subtotal		25 469 461.33		23 638 390.15
Bénéfice net		1 257 901.11		1 256 092.56
Totaux		26 727 362.44		24 894 482.71

1

2

Produits

	2009		2008	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Revenus locatifs				
· Appartements	19 157 619.50		18 804 399.-	
· Locaux commerciaux	586 479.-		585 744.-	
· Places de parc	1 490 113.25		1 451 276.75	
· Jardins et locaux divers	180 991.7	21 415 203.45	179 833.45	21 021 253.20
Aide financière des pouvoirs publics		1 462 527.50		1 621 023.-
Subtotal		22 877 730.95		22 642 276.20
Intérêts créditeurs		197 409.98		231 729.05
Plus-value sur titres		98 000.-		-.-
Produits divers		2 042 439.62		1 800 025.82
Subtotal		25 215 580.55		24 674 031.07
Prélèvements				
Fonds				
· de régulation du revenu locatif d'immeubles subventionnés	124 000.-		94 100.-	
Provisions				
· engagements CPCL	980 964.26		-.-	
· d'entretien des immeubles subventionnés	406 817.63	1 511 781.89	126 351.64	220 451.64
Totaux		26 727 362.44		24 894 482.71

3

Commentaires

Pertes et profits

Charges

- 1 On relèvera la diminution des intérêts hypothécaires de Fr. 1'004'048.- (-13.61%).
- 2 Les frais d'entretien comprennent une part du coût des travaux de rénovation d'Ouchy I qui ne sera pas activée.

Produits

- 3 L'augmentation des produits divers provient des honoraires pour les constructions et rénovations en cours ainsi que des montants plus importants perçus pour l'activité en faveur de tiers (administration, gérance et surveillance de travaux).

Annexe aux comptes de l'exercice 2009

Gages constitués en faveur de tiers

Cédules hypothécaires nanties en faveur des prêteurs	Fr.	386'929'500.-
Hypothèques légales en faveur des collectivités publiques	Fr.	13'099'500.-

Actifs mis en gage

Valeur au bilan des immeubles grevés par un gage hypothécaire	Fr.	397'780'950.-
---	-----	---------------

Valeur d'assurance incendie des immobilisations corporelles

Bâtiments	Fr.	420'641'342.-
Mobilier et machines de bureau	Fr.	1'102'500.-

Rapport de l'Organe de révision pour l'exercice 2009

Société Coopérative d'Habitation Lausanne
Lausanne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne, comprenant le bilan, le compte de profits et pertes pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une

opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009, sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Lausanne, le 5 mars 2010

BDO Visura

René-Marc Blaser
Expert-réviseur agréé

Yves Mottis
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Résultat de l'enquête de satisfaction

1998 - 2009, 11 ans séparent les deux enquêtes de satisfaction faites auprès des membres. En premier lieu, nous tenons à remercier tous celles et ceux qui ont pris la peine d'y prendre part.

L'enquête s'est déroulée de deux manières, soit par :

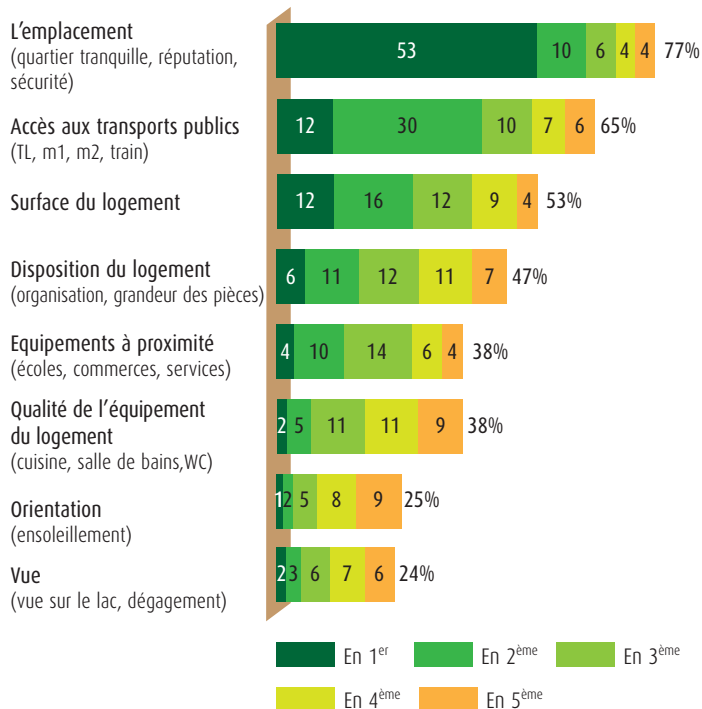
- un questionnaire envoyé à tous les membres, locataires ou non locataires,
- des entretiens en face à face avec un enquêteur auprès d'un échantillon représentatif de locataires.

L'institut de sondage MISTrend, que nous avons mandaté pour mener à bien cette enquête, a reçu 1'466 questionnaires en retour représentant un taux de réponse de 27%. En 1998, il avait été de 42%. Cette diminution peut être imputable à plusieurs raisons dont la baisse de l'intérêt pour les affaires de la SCHL et de l'esprit coopératif en général, le fait qu'en 1998 le retour des questionnaires s'était fait auprès de la SCHL et non pas à un institut de sondage ou encore que la multiplication des sondages et enquêtes lasse les personnes sollicitées.

Il nous apparaît de manière frappante que l'esprit coopératif se perd. En effet, il a fallu contacter personnellement 340 locataires pour en trouver 161 qui acceptent de répondre à un enquêteur pendant une quinzaine de minutes !

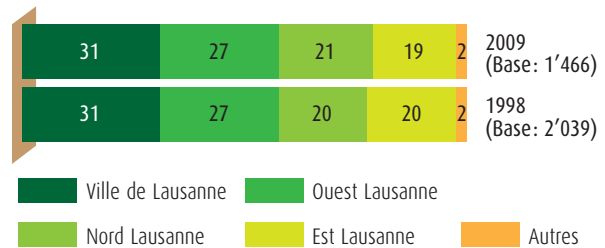
Afin de mieux définir la stratégie de nos futurs investissements, les réponses qui nous intéressent concernent les critères de choix d'un logement, sa localisation, son équipement ainsi que la sensibilisation des sociétaires aux problèmes énergétiques et de développement durable.

Critères de choix d'un logement



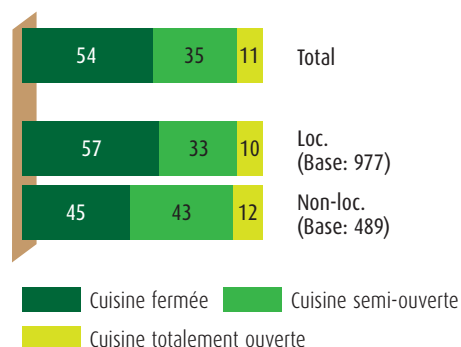
Les résultats ne sont pas surprenants concernant l'emplacement et l'accès aux transports publics. Par contre, on peut s'étonner du peu d'importance accordé à l'orientation et à la vue. Les réponses des locataires et des non locataires sont très proches.

Où construire de nouveaux logements ?



On constate une similitude presque parfaite entre les réponses faites en 1998 et 2009. Pour Lausanne, le quartier Sud-sous-gare a la préférence suivi de près du Nord. Pour l'Ouest lausannois, c'est Prilly qui est le plus souvent mentionné. Epalinges est suivi de près par Le Mont-sur-Lausanne comme communes préférées dans le Nord de Lausanne. Pully et Lutry sont le plus souvent citées pour l'Est de Lausanne. En périphérie, Morges et Cheseaux rencontrent l'adhésion de plusieurs sociétaires.

Equipement et aménagement des cuisines



En 1998, 78% des sociétaires préféraient une cuisine fermée. Ce pourcentage n'est plus que de 54% et même de 45% pour les non locataires en 2009.

Au sujet des équipements souhaités, 73% des personnes considèrent le four en hauteur comme indispensable ou souhaitable et 59% une niche pour un four à micro-ondes. Par contre, la pose d'un four à micro-ondes n'est pas jugée nécessaire par 64%.

Energie et développement durable

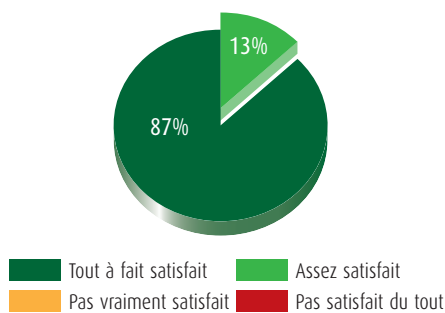
La consommation d'énergie est une préoccupation pour 95% de nos sociétaires mais seulement 2% admettent en faire déjà beaucoup pour respecter l'environnement et 59 % qu'ils font des efforts mais pourraient en faire plus.

7% des personnes ne sont pas prêtes du tout et 22% pas vraiment prêtes à payer un loyer plus élevé pour habiter un logement Minergie. Par contre 71% des sociétaires sont disposés à payer un loyer plus élevé de 9.3%, en moyenne pour se loger dans un immeuble respectueux de l'environnement.

En résumé, on peut constater que si beaucoup sont sensibles aux problèmes environnementaux, des efforts peuvent être consentis par les usagers qui sont prêts, en retour, dans leur majorité, à payer un loyer plus élevé pour en tenir compte. On peut rappeler que la politique de développement et d'investissement de la SCHL jusqu'en 2020 prévoit de prendre ces efforts en compte.

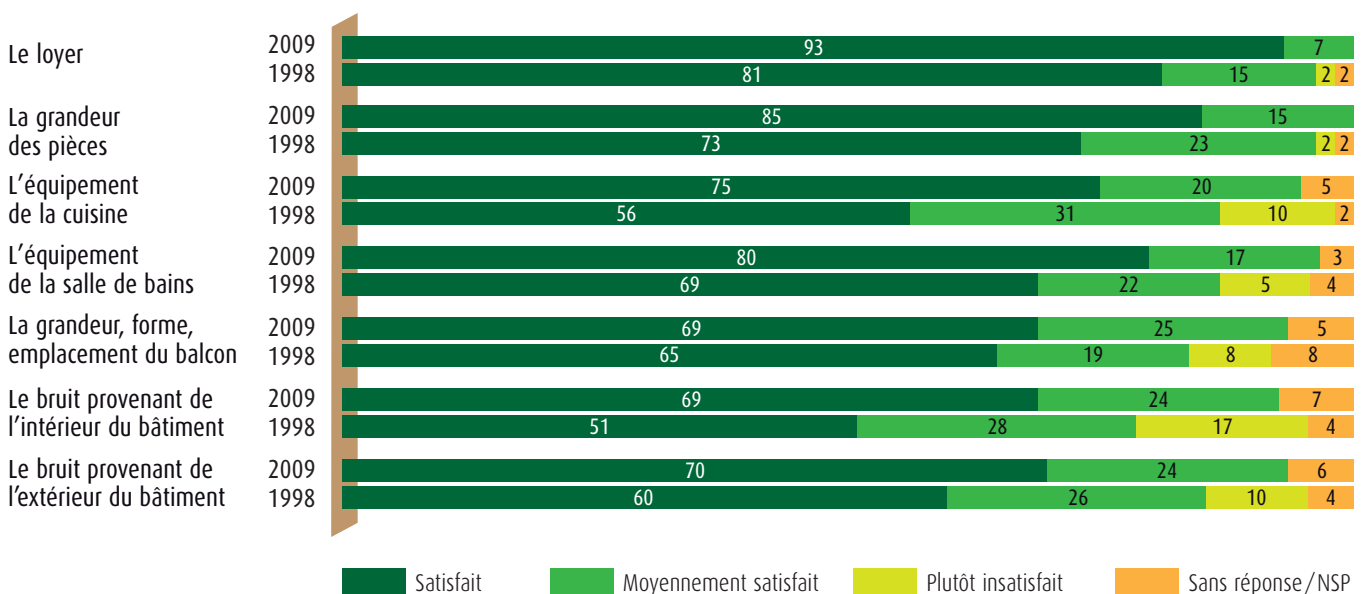
La satisfaction de nos locataires est au centre de nos préoccupations. Les 161 interrogés représentent un échantillon représentatif comportant une marge d'erreur de l'ordre de 8%.

Satisfaction sur les conditions de logement de la SCHL



Ce graphique fait évidemment plaisir mais ne doit pas nous empêcher de toujours faire mieux.

Evaluation de la satisfaction concernant le logement



Sur pratiquement tous les points, on observe une amélioration de la satisfaction par rapport à l'enquête de 1998. Les rénovations faites depuis 1998 ainsi que les programmes d'amélioration du confort en général en sont certainement la raison. 74% des personnes interrogées se déclarent satisfaites de l'usage des buanderies. Les 27% d'insatisfaits mentionnent principalement les horaires (13 personnes) et le respect de la propreté (9 personnes).

Vie dans les immeubles

70% des locataires ont fait part de leur intérêt à l'organisation d'activités communes. 40% sont prêts à s'investir pour des manifestations ponctuelles et encore 22% pour un engagement plus important.

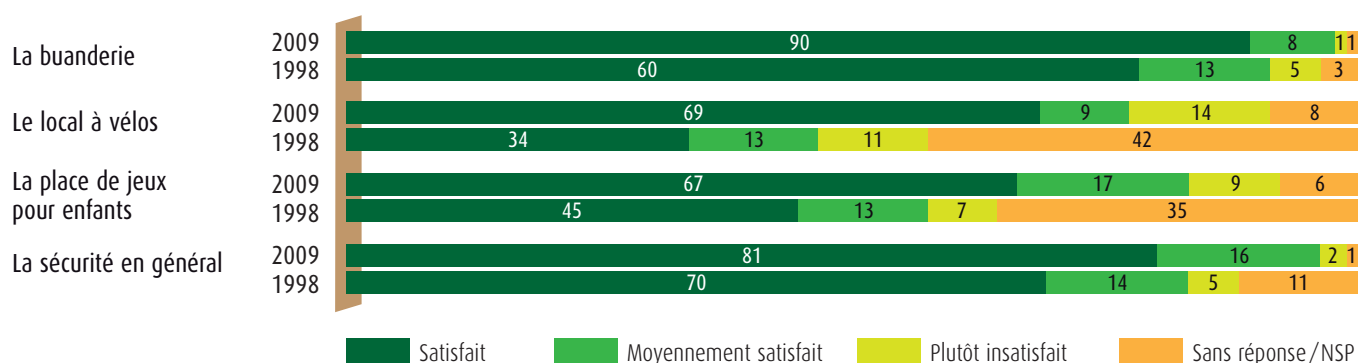
Il y a lieu de faire une réflexion approfondie sur le sujet, car au fil du temps, la vie communautaire au sein des immeubles semble s'être atténuée et il serait agréable de pouvoir y retrouver une convivialité qui paraît à nouveau désirée.

Les relations entre voisins sont nettement meilleures que prévues avec 99% des locataires qui les considèrent comme tout à fait ou assez satisfaisantes. Si un conflit naît, il est dû principalement à des problèmes de bruit ou d'usage de la buanderie.

Les règles et usages locatifs sont appréciés par 70% des personnes, 28% les considèrent comme trop rigides et 2% trop souples.

Les prestations des concierges sont appréciées par 82% des locataires qui considèrent que tout va bien.

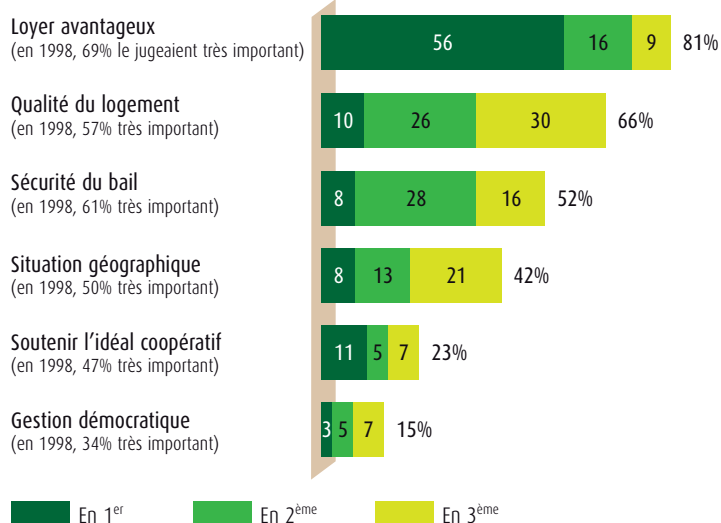
Le traitement, par l'administration, des demandes de travaux d'entretien est conforme aux attentes à 94% (en 1998, 96%). On enregistre par contre une légère diminution de la satisfaction de l'exécution des travaux par les entreprises. (87% en 2009, 92% en 1998). Nous allons procéder à un contrôle afin de juger de la qualité des prestations des entreprises et intervenir auprès de celles qui ne donnent pas entièrement satisfaction.



La vie de la Société est importante car chaque sociétaire doit être correctement informé, se sentir considéré et être convaincu de son appartenance à une coopérative.

Motifs de choix d'adhésion à la SCHL

On constate une perte très nette de l'intérêt pour l'esprit et l'idéal coopératif. Bien sûr que la SCHL répond aux besoins de ses membres mais on peut espérer qu'elle représente plus pour eux que le seul intérêt d'obtenir un logement à des conditions favorables. Il y a dans ce domaine des efforts à faire, surtout lors de l'adhésion pour sensibiliser les nouveaux membres à l'état d'esprit qui doit prévaloir au sein d'une coopérative.



Relations avec l'administration

Les relations avec la SCHL sont considérées comme très bonnes et plutôt bonnes par 95% des sociétaires. Seulement 5% les trouvent ni bonnes ni mauvaises. 72% d'entre eux apprécient d'être traités de façon personnelle, 93% trouvent que nous sommes à l'écoute de leurs besoins et désirs et 90% aiment l'accueil aimable et amical. Les taux de satisfaction avec l'administration sont excellents et les résultats très proches de ceux enregistrés en 1998. En tête sont l'amabilité, l'écoute et la disponibilité qui rencontrent 91% des suffrages.

Les horaires d'ouverture des bureaux conviennent à 85%. Une cinquantaine de personnes ont suggéré une prolongation de l'horaire un soir par semaine jusqu'à 19h.

Signe des nouveaux moyens de communication, 70% de nos sociétaires disposent d'un accès à Internet et la moitié d'entre eux utiliseraient volontiers un guichet virtuel qui devrait s'ouvrir cette année encore.

L'organisation de l'Assemblée générale et les informations diffusées rencontrent une large adhésion (80% de satisfaits).

L'information diffusée est considérée comme suffisante par 99% des sociétaires qui lisent à 94% le rapport annuel et à 96% le SCHLInformations.

Bilan

Le bilan que l'on peut tirer de cette enquête est très gratifiant et encourageant. En effet, le haut degré de satisfaction des sociétaires s'est amélioré dans tous les domaines par rapport à l'enquête de 1998.

Par contre, elle met en évidence une certaine perte de l'esprit et des idéaux coopératifs. Des efforts devront être faits dans ce domaine car en grandissant la SCHL ne doit en aucun cas perdre son âme.

Elle nous donne des informations intéressantes et utiles pour mieux planifier nos futures constructions.

On note un désir d'intensifier ou de créer une vie plus associative dans les immeubles. C'est un signe encourageant.



Tableau descriptif des immeubles

Caractéristiques					
Groupes d'immeubles	Catégorie	Année		Nombre	
		Construction	Rénovation	Immeubles	Entrées
Lausanne-Prélaz	libre	1921	1980	3	4
Lausanne-Cour	libre	1926	1977	3	8
Lausanne-Fleurettes	libre	1928	1979	3	3
Lausanne-Chailly	libre	1931	1986	1	1
Lausanne-Montolivet I	libre	1931	1980/2006 ²⁾	2	3
Lausanne-Paleyres	libre	1931	1997	1	3
Lausanne-Reposoir I	libre	1931	1999/2000	1	1
Lausanne-Couchirard	libre	1932	1976/2003 ²⁾	1	10
Lausanne-Ouchy II	libre	1933	1977	1	4
Lausanne-Fontenay	libre	1934/1946	1985/1998 ²⁾	1	5
Lausanne-Bellevaux	subventionné	1947	1995	2	4
Lausanne-Reposoir II	libre	1948	1999/2000	1	3
Lausanne-Marc-Dufour	libre	1948	1998/1999	2	5
Lausanne-Valency	subventionné	1949	1997/1998	1	8
Prilly-Montétan	libre	1955	2000/2002	3	9
Lausanne-Languedoc	subventionné	1958	2001/2003	3	6
Lausanne-Boisy	libre	1961/1962/1963	1997/1998/1999	3	9
Lausanne-Ouchy I	libre	1970	2008/2009	1	3
Romanel-sur-Lausanne	libre	1972	2005	1	1
Lausanne-Pierrefleur	libre	1973/1974	2005 ²⁾	1	4
Lausanne-Vennes	libre	1975	2000 ²⁾	1	4
Chavannes-près-Renens	libre	1975	2005	1	1
Lausanne-Lisière I	libre	1982		1	1
Ecublens (VD) I	libre	1982/1983/1984		3	3
Pully I-Ruisselet	libre	1986		2	2
Lausanne-Grangette	subventionné	1987		2	6
Lausanne-Montolivet II	libre	1991		1	1
Bussigny-près-Lausanne	subventionné	1991		2	2
Le Mont-sur-Lausanne	subventionné	1993		3	5
Lausanne-Praz-Séchaud	subventionné	1994		4	7
Pully II-Montillier	libre	1995		1	1
Ecublens (VD) II	libre	1998		2	2
Pully III-Ramiers	libre	1998		2	2
Lausanne-Lisière II	libre	2001		1	1
Pully IV-Liaudoz	libre	2002/2003		2	2
Lausanne-Plaines-du-Loup	libre	2002		1	2
Epalinges	libre	2002/2003/2006		7	7
Pully V-Alpes ³⁾	libre	2004		1	6
Maillefer	libre	2009/en cours		13	13
Totaux				85	162

¹⁾ Surface des locaux commerciaux : 3821 m²²⁾ Rénovation partielle³⁾ En copropriété avec la SCHP

LAUSANNE		
1	Bellevaux	Chemin de la Forêt 10-12 Route du Pavement 65-67
2	Boisy	Chemin du Boisy 16-18-20-22-24-26-28-30-32
3	Maillefer	Chemin de Maillefer 101 à 125, construction en cours
4	Chailly	Chemin de Rovéréaz 2
5	Couchirard	Rue de Genève 92-94-96 Avenue de Morges 147-149-151-153-155-157-159
6	Cour	Avenue de Cour 54-56-58-60-62-64-66-68
7	Fleurettes	Chemin du Mont-Tendre 3-5-16
8	Fontenay	Chemin de Fontenay 6-8-10-12-14
9	Grangette	Chemin des Eterpeys 9-11-13-15-17-19
10	Languedoc	Chemin de la Tour-Grise 10-12-14-16-18-20
11	Lisière	Chemin de la Lisière 7-9
12	Marc-Dufour	Avenue Marc-Dufour 52-54-56-58-60
13	Montolivet I-II	Chemin Charles-Gide 1-2-5-6
14	Ouchy I	Avenue de la Harpe 33-35-37
15	Ouchy II	Avenue de la Harpe 39-41-43, Avenue des Jordils 6
16	Paleyres	Chemin des Paleyres 2-4-6
17	Pierrefleur	Chemin de Pierrefleur 50-50A-52-52A
18	Plaines-du-Loup	Route des Plaines-du-Loup 32-34-36
19	Praz-Séchaud	Chemin de Praz-Séchaud 21-23-32-34-36-38-40
20	Prélaz	Avenue de Morges 59-61-115-117
21	Reposoir	Chemin du Reposoir 1-3-5-5bis
22	Valency	Chemin de Renens 34-36-38-40-42-44-46-48
23	Vennes	Chemin Isabelle-de-Montolieu 121-123-125-127
BUSSIGNY-PRÈS-LAUSANNE		
24		Rue Saint-Germain 34-36
CHAVANNES-PRÈS-RENEUS		
25		Rue de la Blancherie 7
ECUBLENS (VD)		
26		Chemin de la Cocarde 3A-3B Chemin de Chantemerle 4 Chemin de la Cocarde 1A-1B
EPALINGES		
27		Chemin des Moulins 2-4-6-8-10-12-14
LE MONT-SUR-LAUSANNE		
28		Chemin de Longeraie 2-2A-2B-4-4A
PRILLY		
29	Montétan	Chemin de la Suettaz 1-3-5-2-4-6-8-10-12
PULLY		
30	Pully I-Ruisselet	Chemin du Ruisselet 1-3
31	Pully II-Montillier	Chemin du Montillier 5
32	Pully III-Ramiers	Chemin des Ramiers 17-19
33	Pully IV-Liaudoz	Chemin du Liaudoz 34-36
34	Pully V-Alpes	Avenue des Alpes 24-26-28-30-32-34
ROMANEL-SUR-LAUSANNE		
35		Chemin de la Covatannaz 18



Situation des immeubles



Organes de la Coopérative

Président d'honneur, Meizoz Bernard
(président de 1968 à 1999)

Année d'entrée	Conseil d'administration	Série
1986	*Thoney Jean-François, ingénieur civil, syndic, président	2011
1991	*Waelti Claude, gestionnaire, vice-président	2012
1993	*Fontanellaz Alain, économiste, secrétaire	2011
1999	*Rizzetto Nicolas, fonctionnaire à l'Etat de Vaud	2011
1995	*Stucki René, chef de section CFF, retraité	2010
2007	Augsburger Werner, conseiller clientèle (jusqu'au 30.09.2009)	
2004	Cardinaux Olivier, gestionnaire d'immeubles	2010
1996	Faucherre Gilbert, responsable immobilier Swisscom SA, retraité	2011
1987	Favre Jean-Pierre, chef de service CFF, retraité (jusqu'au 04.06.2009)	
1995	Fiaux Pidoux Murielle, codeuse interprète LPC	2012
1993	Kohler Alfred, ingénieur ETS, conseiller technique, retraité	2011
1998	Oberli Marcel, ingénieur civil ETS, entrepreneur	2012
1986	Resplendino Chantal, adjointe au SASH, retraitée	2010
1998	Tailleur Bolli Béatrice, avocate	2010
1994	Thalmann-Antille Muriel, économiste	2012

* membres du Comité de direction

Commission de gestion

2005	Jaunin Blaise, fiscaliste, directeur de fiduciaire	2010
2006	Bortorelli Jean-Marc, fonctionnaire à l'Etat de Vaud	2011
2007	Enz Olivier, instructeur à la Sécurité civile	2012
2008	Chevalley Ruth, employée de commerce	2013
2009	Stéphane Maye, électronicien-programmeur	2014

Organe de révision

2005	BDO Visura	2010
------	------------	------

Administration

Directeur	Virchaux Bernard, architecte
Chef comptable	Batschelet Paul, comptable diplômé
Chef du Service des bâtiments	Andenmatten Grégoire, architecte

Siège de la Société

Route des Plaines-du-Loup 32
Case postale 231
1018 Lausanne18

Administration générale	021 544 00 00
Service de location	021 544 00 10
Service technique	021 544 00 20
Comptabilité	021 544 00 30
Sociétariat	021 544 00 40
Fax	021 544 00 60
E-mail	schl@schl.ch
Internet	www.schl.ch



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Route des Plaines-du-Loup 32
Case postale 231
1018 Lausanne 18
Tél. : 021 544 00 00
Fax : 021 544 00 60
schl@schl.ch
www.schl.ch

