

Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Convocation à l'Assemblée générale ordinaire

qui aura lieu

jeudi 16 juin 2005, à 19 h 30

au **Grand restaurant du Palais de Beaulieu Lausanne**

Ordre du jour

1. Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2004
2. Gestion et comptes de l'exercice 2004
 - 2.1 Rapports du Conseil d'administration et de la Commission de gestion
 - 2.2 Approbation des comptes et du bilan
 - 2.3 Répartition du bénéfice net
3. Nomination de cinq membres du Conseil d'administration
4. Nomination d'un membre de la Commission de gestion
5. Nomination de l'Office de contrôle

Le Conseil d'administration

Conseil d'administration

Membres de la série sortante, rééligibles:

MM Faucherre Gilbert, Fontanellaz Alain, Kohler Alfred, Rizzetto Nicolas, Thonney Jean-François

Commission de gestion

Membre de la série sortante, non rééligible:

M^{me} Favre Maria-Patricia

Le présent rapport servira de carte d'entrée à l'Assemblée

A l'issue de la partie officielle, les personnes présentes seront invitées à partager une assiette froide.

Sommaire

	pages
Année 2004, un excellent résultat mais un ralentissement de notre activité dû à la difficulté de trouver de nouvelles opérations	3
Capital social Le système coopératif évite le risque d'une mainmise économique	5
Crise du logement, oui, mais laquelle? La pénurie actuelle n'est pas le reflet du réel besoin en logements	8
Les Suisses dépensent de plus en plus pour leur logement Un phénomène paradoxal alors que les taux hypothécaires sont au plus bas	8
Promouvoir autrement le logement à loyer modéré Les coopératives ont un rôle à jouer	9
Quelques considérations sur l'exploitation des immeubles Loyers, entretien des immeubles, chauffage, rotation des locataires	9, 10 et 11
Considérations générales La prospection de terrains ne suit pas le tempo espéré	13
Chantiers et projets de la SCHL Un aperçu de notre activité en 2004	14, 15 et 16
Les comptes 2004 Un résultat brillant avec 7,4 millions de francs, en hausse de 4.24%	17
Répartition du bénéfice Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale de rétribuer les parts sociales au taux de 3.75%, sans changement	19

Rapport d'activité de l'exercice 2004

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

En 2004, comme prévu, notre activité s'est sensiblement ralentie. La cause en est la fin des gros chantiers de rénovation et le manque de nouvelles opérations. Cependant, on peut citer les faits marquants suivants:

- La fin des travaux de rénovation du groupe de Couchirard.
- L'achèvement, ce printemps, de la construction du groupe Pully V-Alpes réalisée en collaboration avec la Société Coopérative d'Habitation de Pully et la mise en location des 33 logements.
- La poursuite des démarches administratives en vue de l'adoption d'un addenda au plan de quartier d'Epalinges afin de permettre la construction de la deuxième étape.
- L'ouverture des chantiers de rénovation des groupes de Chavannes-près-Renens et Romanel-sur-Lausanne.
- La décision de rénover l'enveloppe du groupe de Pierrefleur.

Les comptes 2004 affichent un très bon résultat, meilleur que prévu. Lors de l'établissement du budget, en automne 2003, on pouvait s'attendre à une remontée du niveau des taux hypothécaires, mais il est resté très bas tout au long de l'année. D'autre part, notre liquidité est momentanément placée en remboursement de nos emprunts, diminuant d'autant nos intérêts hypothécaires. Ces deux éléments expliquent en grande partie l'amélioration de notre résultat.

La stabilité des taux hypothécaires a encore permis de notifier des baisses de loyers de quelques groupes d'immeubles.

L'objectif que nous nous étions fixé de trouver une nouvelle opération n'a pas pu être atteint. Nous continuons nos efforts et espérons bien voir leur aboutissement dans un prochain avenir. Cependant, nous maintenons nos exigences élevées pour le choix d'une nouvelle construction et n'avons pas l'intention d'en changer.

Administration

Assemblée générale

Les 554 participants (+ 9.5%) dont 506 sociétaires (+ 8.7%) à l'*Assemblée générale* du jeudi 10 juin 2004 ont pu apprécier le confort du Grand restaurant du Palais de Beaulieu. La belle augmentation de la participation justifie pleinement le choix d'une salle plus grande pour notre débat annuel et nous réjouit car elle met en évidence l'intérêt de nos membres à la bonne marche de la SCHL.

L'*Assemblée générale* a, à l'unanimité:

- adopté la gestion et les comptes de l'exercice 2003,
- fixé à 3.75% l'intérêt servi aux parts sociales (sans changement),
- reconduit les mandats au *Conseil d'administration* de M^{mes} Chantal Resplendino, Dolly Saner Bovey, Béatrice Tailleur Bolli et de M. René Stucki pour une période de trois ans,
- élu comme nouveau membre du *Conseil d'administration* M. Olivier Cardinaux, en remplacement de M. Jean-Pierre Fournier, démissionnaire, qui a été remercié chaleureusement par le président de sa participation pendant 10 ans à la bonne marche de notre Coopérative,
- nommé M. Marco Piccirelli en tant que membre de la *Commission de gestion*,
- désigné, pour une année, la fiduciaire BDO Visura en qualité d'*Office de contrôle* en remplacement de la fiduciaire Ernst & Young SA qui a été remerciée de sa précieuse collaboration durant 11 ans. La proposition de changement émanant du Conseil d'administration n'a été motivée que par l'intérêt de porter un œil neuf sur nos affaires.

Après la partie officielle, la traditionnelle assiette froide a permis à chacun et à chacune de terminer la soirée dans la convivialité.

Conseil d'administration

Les 7 réunions du *Conseil d'administration* en 2004 ont permis l'examen des comptes et des budgets ainsi que la fixation des loyers. On peut relever qu'il a:

- pris connaissance des décomptes finals des travaux de rénovation des groupes de Lausanne-Languedoc et de Couchirard ainsi que de celui de la construction de l'immeuble Pully V-Alpes,

- autorisé les emprunts nécessaires à la rénovation des groupes de Chavannes-près-Renens et Romanel-sur-Lausanne ainsi qu'à la réfection de l'enveloppe de l'immeuble de Pierrefleur et adjugé l'ensemble des travaux,
- reconduit le mandat des membres du *Comité de direction* dans leur fonction pour une année,
- pris connaissance de la désignation de M^{me} Maria-Patricia Favre comme présidente de la *Commission de gestion*,
- pris acte avec regret de la démission de la représentante de la Ville de Lausanne au sein du Conseil d'administration. Durant 84 ans, la Ville de Lausanne y avait toujours été représentée, sans interruption,
- dû prononcer l'exclusion de 4 membres, cas rares mais nécessaires pour régler définitivement des problèmes importants de contentieux.

Le *Comité de direction* s'est réuni à 30 reprises pour régler les affaires courantes et préparer les séances du *Conseil d'administration*.

Sociétariat

Nous comptons, au 31 décembre 2004, 5078 membres, soit une augmentation de 20 qui est le résultat de 199 arrivées et de 179 départs (120 démissions et 59 décès).

Le mouvement des membres est en relation directe avec les mutations au sein des logements, qui sont en diminution, et les nouveaux appartements mis en location.

La proportion entre sociétaires-locataires et non locataires étant restée à peu près stable, l'admission de nouveaux membres ne se fait toujours qu'au moment où il leur est possible de devenir locataires. Nous continuons par contre d'encourager l'adhésion des conjoints et des enfants.

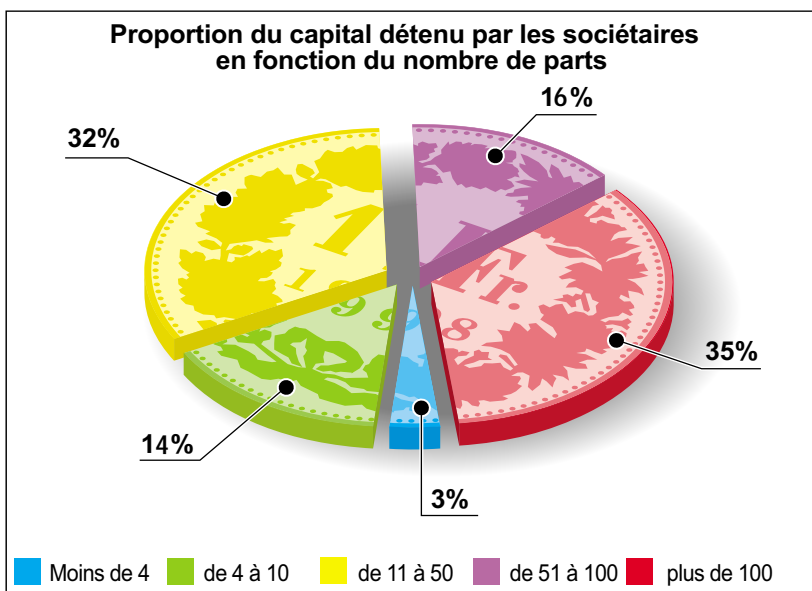
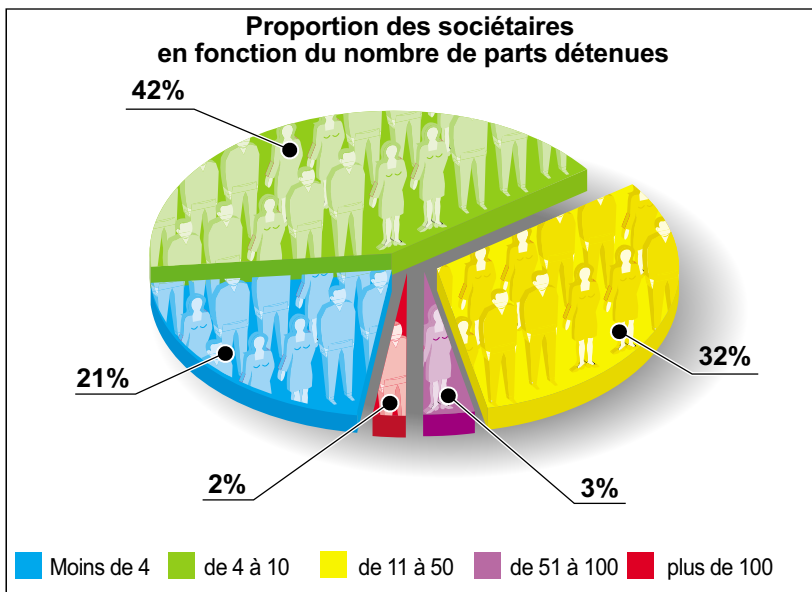
Nos sociétaires appartiennent à toutes les catégories professionnelles. Ceux issus du secteur public en représentent les 28.3%, soit plus de 1400. Une forte proportion d'entre eux est également locataire.

Capital social

Sans appel de fonds et avec peu de nouveaux logements mis à disposition, le capital social continue cependant de croître pour atteindre 28,284 millions de francs à fin 2004, soit une augmentation de Fr. 691 200.— (+ 2.5%).

Les parts sociales détenues par les sociétaires-locataires représentent les 38.6% de l'ensemble du capital social.

Les deux tableaux ci-dessous montrent la répartition du capital selon le nombre de parts détenues :



Comme on peut le constater, 2% des sociétaires détiennent chacun plus de 100 parts sociales et représentent les 35% du capital social. Toutefois, et c'est la très grande différence entre une coopérative et une société anonyme, ces 2% de sociétaires ne représentent que 2% des voix.

A l'inverse, seulement 19% du capital est détenu par des sociétaires possédant moins de 10 parts sociales mais qui représentent 63% des voix.

Ainsi un sociétaire possédant 3 parts sociales a autant de « poids » que celui qui en détient 200. Le principe de la coopérative, soit un sociétaire = une voix, assure sa pérennité en évitant le risque d'une mainmise économique.

Personnel

En prévision de la baisse de notre activité, nous nous sommes réorganisés, ce qui a permis de diminuer, sans licenciement, l'effectif de notre personnel d'une unité. Il compte 19 employé-e-s dont une apprentie, représentant 17 postes de travail à plein temps.

Notre apprentie terminera son apprentissage en été 2005 et, en ces temps de pénurie de places disponibles, nous avons décidé de poursuivre notre effort de participation à la formation des jeunes en continuant d'accueillir un-e apprenti-e.

L'ambiance de travail au sein de la SCHL est excellente et la fidélité de notre personnel en est la meilleure preuve. Une équipe soudée et bien rodée est un gage de qualité pour l'accomplissement du travail. Nous sommes cependant toujours soucieux d'améliorer nos prestations afin de ne pas tomber dans la routine.

Le personnel d'exploitation, c'est-à-dire les concierges, comprend 48 postes dont deux à plein temps. Beaucoup sont fidèles depuis de très nombreuses années, le « record » étant détenu par M^{me} et M. Geneviève et Boris Jeanmonod, concierges du groupe de Romanel, qui atteindront 30 ans de service cette année. Nous tenons à remercier chaleureusement tous ces collaborateurs de leur engagement au service de nos sociétaires-locataires.

Exploitation

Crise du logement, oui, mais quelle crise?

Le recensement de décembre 2004, à Lausanne, fait apparaître un nombre toujours aussi bas d'appartements disponibles qui ne représentent que 0.14% du parc immobilier. Pour l'ensemble de la Suisse, ce taux est de 0.91% en juin 2004, mais il comprend les objets à vendre.

Toutefois, ces chiffres ne permettent pas d'analyser le réel besoin en logements. Deux opérations immobilières récentes de la région de l'Ouest lausannois rencontrent des difficultés pour la mise en location de logements aux loyers assez élevés. Tout ne se loue donc pas aussi facilement que la situation de pénurie pourrait le laisser supposer. La dernière statistique fédérale (*OFS, Les logements vacants en Suisse, 1^{er} juin 2004*) fait même apparaître une recrudescence des logements vacants dans les nouvelles réalisations. Selon notre expérience, la demande en appartements de qualité **bien situés** et à des prix **abordables** est toujours très présente.

Cette situation renforce notre conviction que le choix de toutes nouvelles opérations doit se fonder sur des critères stricts de qualité et de coût.

Le droit du bail, suite...

Avec le rejet d'une initiative et le refus populaire du nouveau droit du bail proposé par le Conseil fédéral, on croyait sa réforme enterrée pour longtemps. Mais les milieux des locataires, enfin conscients que la liaison taux hypothécaires/loyer est néfaste et peu réaliste, s'activent pour essayer de réformer le droit du bail avant les hausses inévitables des taux hypothécaires.

Nous avons toujours défendu que la bonne et juste voie dans le droit du bail devrait être celle de la transparence des coûts, mais elle est difficile à suivre et aura peu de chances d'être examinée par les milieux des propriétaires.

Le coût du logement et de l'énergie dans le panier type

Le panier type sert à fixer l'Indice des Prix à la Consommation (IPC). Il est composé de plusieurs secteurs de dépenses, tels que l'alimentation, la santé, le logement et l'énergie, l'habillement, etc.

En décembre 2004, une nouvelle pondération du panier type a été faite et on peut constater que la part du logement et de l'énergie représente, en moyenne, les 25.8% des dépenses des ménages suisses, en hausse de 0.2% par rapport à 2003.

On peut être surpris de cette progression alors que les taux hypothécaires sont si bas. Il faut croire que tous les locataires n'ont pas la chance d'être des

coopérateurs! En effet, à chaque échéance des baux, nous étudions la situation de chaque immeuble et baissions spontanément les loyers dans la mesure du possible.

Promouvoir autrement le logement à loyer modéré

Ce titre pourrait être notre slogan, pourtant il est celui d'un article très intéressant, signé Valérie Garbani, paru dans la revue de l'ASLOCA *Droit au logement* N° 167 d'octobre 2004. C'est un véritable plaidoyer pour les coopératives d'habitation et nous en sommes très heureux.

Il est dommage que les autorités, vaudoises et lausannoises en particulier, se désintéressent de l'activité des coopératives d'habitation. Sans grand effort financier, des initiatives comme, par exemple, la mise à disposition de terrains en droit de superficie à des conditions favorables, ou même leur vente à des prix raisonnables, permettraient aux coopératives de remplir pleinement leur rôle social.

La création de logements à loyer modéré sans aucune aide financière directe des pouvoirs publics favoriserait ainsi une mixité de l'habitat.

Les logements subventionnés sont nécessaires, mais des appartements à loyers abordables de la catégorie du marché libre le sont tout autant car ils répondent aux attentes des familles de la classe moyenne si malmenées actuellement.

Depuis plus de 10 ans, nous avons confié à notre fille, la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), créée dans ce but en 1928, le rôle de réaliser exclusivement des logements au bénéfice des aides publiques. Pour notre part, nous entendons justement créer du logement à loyer modéré et/ou abordable en ne comptant que sur nos propres forces et capacités financières.

Cependant, une aide concrète des autorités sous l'une des formes évoquées ci-dessus serait la bienvenue et nous sommes toujours prêts à collaborer avec elles pour l'amélioration des conditions d'habitation en général.

Loyers

Le maintien du taux hypothécaire de référence à 3.25% a permis de notifier encore 707 baisses de loyer qui sont entrées en vigueur en 2004.

Nos loyers sont donc au plus bas. Une nouvelle baisse n'est plus à espérer. Une hausse du taux hypothécaire est peu probable en 2005 et nous comptons sur sa stabilité pour maintenir les loyers à leur niveau actuel le plus longtemps possible.

Entretien des immeubles

Les frais d'entretien ont légèrement augmenté, de 1.26% en 2004 (+37 465.–) pour atteindre Fr. 3 016 987.—. Ils représentent 13.54% du revenu locatif, subventions comprises, et comprennent certains travaux effectués dans le cadre des rénovations.

Le budget 2005 prévoit une somme moindre pour l'entretien. En effet, nous avons décidé de ne plus y inclure des travaux de réfection importants qui devront faire l'objet d'études particulières.

La répartition des frais d'entretien se présente de la façon suivante (montants arrondis):

<i>Groupes</i>	<i>Fr.</i>	<i>Groupes</i>	<i>Fr.</i>
Lausanne-Bellevaux	54 300.–	Lausanne-Marc-Dufour	23 400.–
Lausanne-Valency	61 100.–	Prilly-Montétan	59 000.–
Lausanne-Languedoc	29 700.–	Lausanne-Boisy	146 100.–
Lausanne-Grangette	134 500.–	Lausanne-Ouchy I	104 500.–
Bussigny-près-Lausanne	155 200.–	Romanel-sur-Lausanne	96 000.–
Le Mont-sur-Lausanne	167 700.–	Lausanne-Pierrefleur	101 500.–
Lausanne-Praz-Séchaud	148 500.–	Chavannes-près-Renens	96 400.–
Lausanne-Vennes	96 900.–	Lausanne-Lisière I	10 200.–
Lausanne-Prélaz	47 400.–	Lausanne-Lisière II	16 200.–
Lausanne-Cour	81 700.–	Ecublens (VD) I	100 900.–
Lausanne-Fleurettes	13 200.–	Ecublens (VD) II	37 900.–
Lausanne-Chailly	72 700.–	Pully I-Ruisselet	70 800.–
Lausanne-Montolivet I ¹⁾	144 500.–	Lausanne-Montolivet II ²⁾	6 100.–
Lausanne-Paleyres	13 600.–	Pully II-Montillier	25 100.–
Lausanne-Couchirard	608 200.–	Pully III-Ramiers	22 100.–
Lausanne-Ouchy II	42 300.–	Pully IV-Liaudoz	13 000.–
Lausanne-Fontenay	49 300.–	Pully V-Alpes	5 700.–
Lausanne-Reposoir I	9 400.–	Epalinges	76 500.–
Lausanne-Reposoir II	23 800.–	Lausanne-Plaines-du-Loup	51 600.–

¹⁾ Montolivet I: Gide 1-5-6

²⁾ Montolivet II: Gide 2

Nous avons consacré Fr. 838 245.— (-18.55%) à la réfection de 236 chambres (150 en 2003), 26 WC/salles de bains (18 en 2003) et 36 cuisines (38 en 2003).

Le montant consacré à l'entretien des appartements dépend très directement du nombre des rotations et de la nature des travaux à effectuer.

Chauffage

L'analyse des comptes de chauffage pour la saison 2003-2004 met en évidence que nos installations sont de plus en plus performantes. En effet, nous avons enregistré une augmentation de 2.76% de la consommation d'énergie alors que les besoins en chauffage selon le climat ont été de 7.72% supérieurs par rapport à la période précédente.

Cependant nos chiffres sont actuellement un peu aléatoires car nous avons beaucoup rénové et les nouvelles installations sont très économes. Par exemple, l'amélioration de l'isolation du groupe de Couchirard a permis, sur une demi-saison, une économie de près de 16% d'énergie. L'exécution de travaux similaires sur d'autres groupes d'immeubles est à l'étude.

On relève une augmentation significative de 8.23% de la consommation d'eau chaude dont la production représente une part de plus en plus importante du total de l'énergie consommée.

Nous poursuivons nos efforts pour réduire globalement la consommation d'énergie des immeubles. Nous étudions attentivement le problème de tous les appareils des buanderies et étendages dont certains sont trop gourmands.

Rotation des locataires

Après avoir connu une augmentation, peu explicable, du nombre de changements de locataires en 2003, on note une diminution en 2004 avec 145 mutations (-28 soit -16.2%).

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des mutations au cours des 5 dernières années et les principales raisons des départs :

Année	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de mutations	145	134	151	173	145
En % du nombre total de logements	8.9%	8.21%	9.16%	10.42%	8.45%
Principales raisons des départs :					
Echanges	26.9%	19.4%	35.8%	24.3%	20.0%
Décès, raisons de santé	17.3%	20.2%	21.8%	32.9%	21.3%
Achat villa/PPE	6.9%	3.7%	2.6%	1.2%	6.2%
Raisons familiales	1.4%	5.2%	6.0%	15.6%	20.7%
Autres	47.5%	51.5%	33.8%	26.0%	31.8%

On peut relever que les échanges sont stables, sauf dans les périodes de rénovation intense, et que les raisons familiales (mariage, divorce, naissance) sont en constante progression suivant l'évolution du nombre grandissant de divorces.

On peut dire que, dans l'ensemble, nos sociétaires-locataires sont très fidèles et que notre taux de rotation est faible.



Chavannes-près-Renens – avril 2005



Romanel-sur-Lausanne – avril 2005

Photos R. Gindroz

Considérations générales

Les années se suivent et se ressemblent. Dans le rapport de l'an dernier, le Conseil d'administration n'était pas peu fier de relever l'aboutissement de nouveaux projets, comme ceux des Alpes à Pully et d'Epalinges, ainsi que l'achèvement de notre programme de rénovation avec les chantiers en cours de Romanel et de Chavannes-près-Renens. Il relevait également la qualité de notre gestion et les excellents résultats financiers obtenus, qui ont permis d'accorder, là où c'était possible, des baisses bienvenues de loyer. Il se montrait plein d'espoir envers de futures réalisations. Toutes les conditions nécessaires étaient réunies pour aller de l'avant: financement assuré, personnel qualifié et motivé, comité et direction déterminés!

Malgré cela, la prospection de terrains ne suit pas la même logique, ni ne correspond à notre tempo et finalement demande plus de temps et d'énergie qu'escompté. Notre impatience est aujourd'hui partiellement tempérée par la campagne de prospection de mandats lancée en direction de sociétés poursuivant des objectifs analogues aux nôtres. L'expérience accumulée au fil des ans et des projets par la SCHL doit être valorisée et mérite d'être mieux connue.

Les premiers échos se montrent réjouissants et prometteurs. L'activité de construction n'est pas stoppée pour autant, puisque vont commencer la rénovation de l'enveloppe du groupe de Pierrefleur et, cet été, la mise en chantier de deux nouveaux immeubles à Epalinges, complétant harmonieusement notre nouvel ensemble dans cette région.

La SCHL dirige également d'autres chantiers, à savoir à Lausanne pour la Fondation Pro Habitat et à Morges pour LSR Logement Social Romand S.A. Cette activité permet de garantir suffisamment de travail à une équipe bien rodée et efficace. Cela conduit aussi à revoir, à réviser et à améliorer notre instrument de gestion: de l'accueil à l'archivage en passant par le sociétariat, la location et le technique.

Grâce à votre soutien et à l'engagement de tous, sociétaires, locataires, personnel de gestion et d'exploitation, le Conseil d'administration peut maintenir l'indépendance et l'autonomie de la SCHL, tout en mettant en avant l'éthique et l'idéal coopératif.

Chantiers et projets de la SCHL

Rénovations terminées

Languedoc

Le décompte final de cette importante rénovation, terminée en décembre 2003, a fait apparaître un coût final de 12,9 millions de francs, supérieur de Fr. 900 000.— ou de 7.5% au devis.

Ce dépassement, sans influence sur les loyers, est dû principalement à deux facteurs: à des frais de déménagement et de relogement des locataires plus importants que prévu et à des oublis des mandataires lors de l'établissement des soumissions.

Couchirard

Achevés au tout début 2004, les travaux de réfection de l'enveloppe, avec l'amélioration de l'isolation thermique et le changement des agencements des cuisines, ont été menés de main de maître par notre Service des bâtiments.

Leur coût s'est révélé finalement inférieur de Fr. 400 000.— ou de 6.1% au devis de 6,6 millions de francs.

Rénovations en cours

Chavannes-près-Renens

Les travaux de rénovation ont débuté en septembre 2004. Ils sont en cours; la première série de logements a été terminée à fin février 2005 et l'achèvement de l'ensemble est programmé pour fin juin 2005.

La hausse nécessaire des loyers sera d'environ 40% mais ces derniers resteront très raisonnables, qu'on en juge:

Type de logement	Surface m ²	Nombre	Loyer mensuel net moyen après rénovation (sans charges)
2 pièces	47	7	786.—
3 pièces	75 à 77	14	1 106.—
4 pièces	86	7	1 296.—

A noter qu'un prélèvement au fonds de péréquation des loyers a permis d'atténuer la hausse.

Nous avons pu compter sur une collaboration exemplaire des locataires. Nous les remercions de leur patience et de leur compréhension lors de cette rénovation.

Romanel-sur-Lausanne

La rénovation a débuté en septembre 2004 et se terminera en mai 2005 par le retour des locataires. Les travaux se déroulent dans de bonnes conditions et ce sera également une réussite.

Les loyers après rénovation, malgré l'ampleur des travaux, restent tout à fait abordables grâce à l'appel au fonds de péréquation des loyers:

Type de logement	Surface m ²	Nombre	Loyer mensuel net moyen après rénovation (sans charges)
2 pièces	48	4	706.-
3 pièces	66 à 68	8	976.-
4 pièces	81	4	1151.-

Là aussi, nous remercions les locataires de leur patience et de leur compréhension.

Pierrefleur

Alors que nous avons prévu le changement des fenêtres et des stores en 2004, une étude approfondie, notamment de la qualité des isolations thermiques, a mis en évidence qu'une réfection complète de l'enveloppe du bâtiment s'imposait.

Les travaux, qui ont débuté au mois de mars 2005, comprennent, pour l'essentiel, le changement des fenêtres et des stores, la pose d'une isolation thermique en façade et la réfection complète de l'étanchéité de la toiture avec l'amélioration de l'isolation. Leur coût est devisé à 2,3 millions de francs.

Lors d'une séance en février 2005, les locataires ont été informés en détail sur la nature des travaux et leur influence modeste sur les loyers.

La durée de cette rénovation est de 5 mois et demi et c'est notre Service des bâtiments qui en assume la conduite et l'entière responsabilité.

Rénovation projetée

La rénovation est une «histoire» presque sans fin. En effet, après une trentaine d'années, les enveloppes des bâtiments nécessitent souvent une réfection et après 35 à 40 ans les installations techniques atteignent un degré de vétusté qui entraîne leur changement complet.

Depuis longtemps, nous avons prôné les rénovations complètes qui se révèlent toujours plus avantageuses. Cependant, les prochains travaux à prévoir le seront dans des bâtiments plus récents, des années 1970/1975, dont la conception répond déjà à des critères de confort actuel. Les enveloppes des bâtiments des groupes d'Ouchy I et de Vennes ont été rénovées. Celle de Pierrefleur est en cours de rénovation. Des études seront menées dans un proche

avenir afin de déterminer l'ampleur des travaux à effectuer à l'intérieur des appartements de ces groupes et surtout de quelle manière ils pourront être réalisés.

D'autres études sont en cours pour la réalisation de travaux plus ponctuels, comme l'amélioration de l'isolation thermique de certains groupes.

Enfin, pour certains anciens immeubles qui ont déjà été rénovés une fois, se posera la question d'une nouvelle rénovation ou d'une démolition-reconstruction. Bien que cette réflexion ne soit pas à l'ordre du jour, il faudra analyser attentivement les données du problème le moment venu.

Construction achevée

Pully V-Alpes

Les derniers locataires ont intégré leur logement en mai 2004. Tous les logements ont trouvé preneurs. Toutefois, nous avons été surpris d'avoir pu finalement, sur les 330 inscriptions enregistrées, contenter les 33 locataires qui les ont confirmées. Cet état de faits démontre bien que les personnes à la recherche d'un nouveau logement ont des critères stricts quant à sa qualité et au montant du loyer. Ainsi, plusieurs candidats ont renoncé à louer car l'appartement proposé n'était, par exemple, pas à l'étage souhaité.

Le décompte final, conformément à nos prévisions, a fait apparaître un coût inférieur de Fr. 529 000.—, soit 4.69%, au devis de 11,289 millions de francs. L'immeuble est en copropriété avec la Société Coopérative d'Habitation de Pully (SCHP), c'est donc la moitié du coût de construction qui figure au bilan.

La SCHL assume la gérance de l'entier de l'immeuble et, une fois de plus, nous devons souligner l'excellente entente qui a régné entre les deux coopératives.

Construction projetée

Epalinges II

La mise à l'enquête de l'addenda au plan de quartier n'a pas soulevé d'opposition et a permis au Conseil communal d'Epalinges de l'adopter lors de sa séance du 8 mars 2005.

Cette décision a ouvert la voie au dépôt du dossier de demande de permis de construire. Les travaux devraient débuter, sauf imprévu, à la fin du printemps 2005. La mise à disposition des 16 logements qui seront construits est programmée pour la fin 2006.

Comptes

Le résultat brut de l'exercice 2004 s'est élevé à 7,418 millions de francs, en augmentation de 4.24% par rapport à celui de 2003. Il peut être qualifié de brillant.

Une bonne maîtrise des charges, les excellentes conditions que nous avons obtenues de nos prêteurs et un usage judicieux de nos liquidités sont les principaux facteurs qui contribuent à la bonne santé financière de la SCHL.

Pertes et profits

Les *charges*, avant les attributions aux fonds et provisions, diminuent de 1.5% alors que les produits enregistrent, quant à eux, une baisse de 0.45%. A noter que l'an passé, les produits comprenaient la dissolution d'une importante provision pour impôts.

On peut constater que:

- pour la deuxième année consécutive, les frais administratifs globaux sont en légère diminution, soit de 1.43%,
- le poste *eau* a fortement progressé (+24.74%) en raison de la hausse de son prix et d'une augmentation de la consommation lors de la canicule de 2003 qui ne nous a été facturée que lors du décompte de juin 2004,
- la somme consacrée aux *frais d'entretien* des appartements et des immeubles est en légère augmentation de 1.26%. La bonne santé financière de la SCHL l'autorise à continuer d'améliorer le confort de ses immeubles,
- les *intérêts hypothécaires* sont en forte diminution de 8.10% expliquant ainsi les bons résultats,
- le montant du poste *manque à gagner sur objets vacants et pertes sur loyers*, en diminution de 11.94%, est constitué principalement par la vacance d'une partie de nos anciens locaux de Pierrefleur et par des places de parc inoccupées,
- les *travaux financés par les fonds et provisions* représentent les prélèvements au fonds de rénovation pour les groupes d'immeubles du Languedoc et de Couchirard,
- les *amortissements* restent à un très bon niveau grâce au bon résultat de l'exercice.

Au chapitre des *produits*, on peut noter que:

- ce sont les loyers après travaux des immeubles rénovés et ceux des nouvelles constructions qui compensent les baisses de loyer octroyées et font progresser le *revenu locatif* de 1.75%,

- la baisse des *produits divers* provient du fait que, l'année passée, ils englobaient la dissolution pour près de Fr. 400 000.— d'une provision pour impôts.

Bilan

La faible progression de 0.36% du bilan est le reflet de la stagnation de nos affaires de construction et de la baisse de notre endettement. On peut relever toutefois que la valeur des immeubles en exploitation a augmenté de 6.95% pour atteindre la somme respectable de plus de 326 millions de francs.

Actif

- Le poste *immeubles en construction/rénovation* est en forte diminution suite à la consolidation du coût des travaux de rénovation des groupes du Languedoc et de Couchirard ainsi que ceux de la construction de notre nouvel immeuble des Alpes à Pully. Le corollaire à cette situation est l'augmentation du poste *immeubles en exploitation*.

Passif

- Le *capital social* progresse de 2.50% et continue de conforter notre position.
- La faible progression (+0.34%) des *prêts hypothécaires* en regard des investissements effectués provient de l'utilisation des liquidités disponibles en remboursement temporaire de nos crédits.
- Le bon résultat de l'exercice nous a permis d'effectuer à nouveau de substantielles attributions aux fonds et provisions qui ont ainsi augmenté de 5.02%.

Chiffres clés

- Les amortissements financiers s'élèvent à 3,7 millions de francs en 2004, soit 1.6% de la dette consolidée au 31 décembre 2003.
- La valeur de rendement des immeubles capitalisée à 7% représente 312,374 millions de francs.
- La valeur incendie des bâtiments à l'indice 110 est de 387,475 millions de francs.
- Les capitaux étrangers (dettes) (-Fr. 2 710 209.— ou 1.1%) représentent les 71.7% du total du bilan (72.7% en 2003).
- La surface de nos terrains est de 157 662 m² dont 22 644 m² sont mis à notre disposition sous forme de droit de superficie. Le volume construit de nos immeubles représente 690 906 m³ (selon l'ECA).

Répartition du bénéfice

Le Conseil d'administration propose de maintenir la rémunération des parts sociales à 3.75%, vu la stabilité des taux hypothécaires.

Il invite l'Assemblée générale du 16 juin 2005 à répartir le bénéfice net de Fr. 1 115 459.63, report ancien compris, comme suit:

● Fonds de réserve légal	Fr. 55 000.—
● Intérêt sur parts sociales (3.75%) ¹⁾	Fr. 1 041 997.50
● Report à nouveau	Fr. 18 462.13
Total	<u>Fr. 1 115 459.63</u>

¹⁾ Sur les parts libérées au 31 mars 2004

Conclusions

L'exercice 2004 se termine sur de très bons chiffres avec, comme seul bémol, la difficulté de trouver de nouvelles opérations. Toutefois, nous poursuivons nos efforts dans ce sens et explorons toutes les voies pour toujours mieux servir nos sociétaires.

Nous adressons nos sincères remerciements à nos collaboratrices et collaborateurs de leur fidélité et la qualité de leur travail.

Enfin, nous exprimons notre très vive reconnaissance à nos membres pour les encouragements qu'ils nous prodiguent et la confiance qu'ils nous témoignent.

Lausanne, le 6 avril 2005

Au nom du Conseil d'administration

Le président
Jean-François Thonney

Bilan au 31 décembre

avant répartition du bénéfice net

ACTIF	2004 Fr.	2003 Fr.
Immobilisé – Capitaux fixes	334 621 289.98	333 106 572.70
Immeubles en exploitation:		
Lausanne-Belleveaux	7 976 000.—	7 976 000.—
Lausanne-Valency	15 955 000.—	15 955 000.—
Lausanne-Languedoc	14 360 000.—	2 205 000.—
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	2 418 000.—	2 418 000.—
Lausanne-Paleyres	4 100 000.—	4 100 000.—
Lausanne-Couchirard	10 000 000.—	6 417 000.—
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	1 644 000.—	1 644 000.—
Lausanne-Pierrefleur II	8 500 000.—	8 500 000.—
Chavannes-près-Renens	3 938 000.—	3 938 000.—
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	10 300 000.—	10 300 000.—
Epalinges	14 700 000.—	14 600 000.—
Lausanne-Plaines-du-Loup	9 200 000.—	9 200 000.—
Pully V-Alpes	5 380 000.—	—
Subtotal	326 707 000.—	305 489 000.—
Terrains	2 000 000.—	2 000 000.—
Immeubles en construction/rénovation:		
Lausanne-Languedoc	—	12 925 626.60
Pully V-Alpes	—	3 429 602.80
Lausanne-Couchirard	—	3 475 215.10
Romanel-sur-Lausanne	215 697.35	—
Chavannes-près-Renens	737 478.18	—
Pierrefleur, façades	462.35	—
Projets de construction/rénovation	6 600.—	172 629.55
Autres immobilisations	4 954 052.10	5 614 498.65
Mobilisé – Capitaux circulants	4 122 013.93	4 428 238.21
Caisse, CCP, Banques	1 158 624.33	653 420.46
Débiteurs	795 968.65	475 715.45
Capital social à libérer	53 927.85	256 743.15
Titres	1 778 000.—	2 445 000.—
Actifs transitoires	335 493.10	597 359.15
Totaux	338 743 303.91	337 534 810.91

¹⁾ Terrain en droit de superficie

PASSIF	2004 Fr.	2003 Fr.
Non exigible – Capitaux propres.	<u>29 275 300.—</u>	<u>28 530 100.—</u>
Capital social	28 284 300.—	27 593 100.—
Fonds de réserve légal	991 000.—	937 000.—
Exigible – Lausanne, capitaux étrangers .	<u>242 769 544.54</u>	<u>245 479 753.56</u>
Prêts hypothécaires et emprunts	236 720 797.85	235 927 483.50
Créanciers.	2 412 362.30	2 328 682.41
Passifs transitoires	3 636 384.39	7 223 587.65
Fonds et provisions	<u>65 582 999.74</u>	<u>62 446 463.67</u>
Fonds		
● amortissement des immeubles subventionnés	11 342 221.57	10 538 587.17
● amortissement des autres immeubles	40 521 849.45	37 665 483.85
● régularisation du revenu locatif d'immeubles subventionnés	926 500.—	950 900.—
● péréquation des loyers.	4 200 000.—	3 470 000.—
● solidarité	6 440.40	4 940.40
Provisions		
● entretien des immeubles subventionnés	4 856 022.81	4 965 762.44
● entretien des autres immeubles	3 709 965.51	4 830 789.81
● pertes sur loyers.	20 000.—	20 000.—
● autres provisions	—.	—.
 Bénéfice à répartir (report ancien compris)	<u>1 115 459.63</u>	<u>1 078 493.68</u>
Totaux	<u>338 743 303.91</u>	<u>337 534 810.91</u>

Compte de pertes et profits

CHARGES	2004		2003	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Organes et personnel administratif		2 130 827.59		2 164 727.50
Frais généraux et de bureau.		487 457.96		497 162.06
Frais d'équipement informatique		40 738.75		35 606.45
Impôts		842 986.37		771 582.69
Assurances		199 246.45		174 962.55
Eau		385 058.20		308 694.45
Electricité		298 327.30		277 129.35
<i>Frais d'entretien:</i>				
● appartements		838 245.81		1 029 198.72
● immeubles		2 178 741.24		1 950 322.95
Travaux de rénovation		1 130 000.—		1 000 000.—
<i>Conciergerie:</i>				
● matériel et produits d'entretien	73 973.10			
● salaires et charges sociales	<u>1 272 295.90</u>	1 346 269.—		1 337 626.20
Intérêts hypothécaires		7 374 892.41		8 025 353.39
Redevances droits de superficie		185 272.—		178 120.—
Manque à gagner sur objets vacants/ pertes sur loyers		113 243.55		128 598.50
Charges diverses.		150 710.95		103 483.20
	Subtotal	<u>17 702 017.58</u>		<u>17 982 568.01</u>
<i>Travaux financés par les fonds et provisions:</i>				
● rénovation d'immeubles subventionnés	741 247.85			
● rénovation d'autres immeubles	930 074.80			
● construction d'autres immeubles.	<u>—.—</u>	1 671 322.65		1 140 000.—
<i>Amortissements:</i>				
● immeubles.	3 660 000.—			
● mobilier	31 000.—			
● équipement informatique	29 380.—			
● aide fédérale remboursée	<u>325 000.—</u>	4 045 380.—		4 137 478.85
<i>Attributions:</i>				
Fonds				
● péréquation des loyers	730 000.—			
● régularisation du revenu locatif d'immeubles subv.	109 100.—			
● fonds de solidarité.	1 500.—			
Provisions				
● entretien des immeubles subventionnés	744 014.22	1 584 614.22		2 187 421.42
	Subtotal	<u>25 003 334.45</u>		<u>25 447 468.28</u>
<i>Bénéfice net</i>		<u>1 094 848.45</u>		<u>1 074 213.51</u>
Totaux		<u>26 098 182.90</u>		<u>26 521 681.79</u>

PRODUITS	Fr.	2004 Fr.	2003 Fr.
<i>Revenu locatif:</i>			
● appartements	17 681 538.80		
● locaux commerciaux	580 090.—		
● places de parc	1 375 167.75		
● jardins et locaux divers.	<u>159 969.40</u>	19 796 765.95	19 389 403.90
● aide financière des pouvoirs publics		2 492 643.—	2 517 575.50
Subtotal		<u>22 289 408.95</u>	<u>21 906 979.40</u>
Intérêts créditeurs		169 510.80	182 547.87
Produits divers		<u>1 531 185.—</u>	<u>2 009 581.23</u>
Subtotal		23 990 104.75	24 099 108.50
 <i>Prélèvements:</i>			
Fonds			
● péréquation des loyers	—.—		
● régularisation du revenu locatif d'immeubles subv.	133 500.—		
Provisions			
● entretien des immeubles subventionnés	853 753.85		
● entretien des autres immeubles	<u>1 120 824.30</u>	2 108 078.15	2 422 573.29
 Totaux		 <u>26 098 182.90</u>	 <u>26 521 681.79</u>

Rapport de la Commission de gestion pour l'exercice 2004

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Conformément au mandat que lui a confié l'Assemblée générale de la SCHL du 10 juin 2004, la Commission de gestion s'est constituée en deux sections, l'une vérifiant la gestion et le bilan de l'exercice et l'autre contrôlant l'entretien des immeubles de la Société.

Les nombreux pointages et vérifications effectués lors de l'exercice en cours ont fait ressortir, sur la base des pièces mises à disposition, l'exactitude des écritures et la bonne tenue des comptes de la SCHL.

La Section des immeubles se plaît à relever le bon état d'entretien du parc immobilier de la Société.

La Commission de gestion remercie l'ensemble du personnel du travail fourni durant l'exercice écoulé et propose

- d'approuver les comptes de l'exercice 2004 tels que présentés,
- d'accepter la répartition du bénéfice net proposée par le Conseil d'administration,
- de donner décharge aux organes responsables de la Société pour leur gestion avisée.

Lausanne, le 9 mars 2005

La Commission de gestion

Maria-Patricia Favre, présidente

Olivier Gloor Anne-Lise Muelhauser
Werner Augsburger Marco Piccirelli

Rapport de l'Office de contrôle pour l'exercice 2004

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'office de contrôle, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation) de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2004. Les chiffres comparatifs de l'exercice précédent ont été vérifiés par un autre office de contrôle.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels et de la gestion incombe au Conseil d'administration, alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels, de même que la tenue de l'état des associés et la proposition relative à l'emploi du bénéficiaire au bilan sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous vous rappelons que, conformément à l'art. 33 des statuts, le contrôle de la gestion est du ressort de la Commission de gestion, dont les conclusions font l'objet d'un rapport distinct à l'Assemblée générale.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Lausanne, le 3 mars 2005

BDO Visura

René-Marc Blaser
Expert-comptable diplômé
Réviseur responsable

Jean-Frédéric Braillard
Expert-comptable diplômé
Réviseur responsable



Photo R. Gindroz

Les membres des Organes de la SCHL

De gauche à droite et de haut en bas :

Chantal Resplendino, Jean-Pierre Favre, Murielle Fiaux Pidoux, Alain Fontanellaz (secrétaire), Claude Waelti (vice-président),
Christianne Lempen (secrétaire aux pv hors Conseil), Alfred Kohler, René Stucki (Comité de direction),

Olivier Cardinaux, Maria-Patricia Favre (présidente de la Commission de gestion), Nicolas Rizzetto (Comité de direction), Jean-
François Thonney (président), Béatrice Tailleur Bolli, Bernard Virchaux (directeur), Muriel Thalmann-Antille, Gilbert Faucherre,
Marcel Oberli.

Manque sur la photo Pascal Dunand (représentant de l'Etat de Vaud).

Evolution de quelques comptes du bilan et aperçu de 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 des immeubles		Bénéfice net	Intérêt sur parts sociales %
					Montant	En % du total du bilan		Montant ³⁾	En % du revenu locatif ¹⁾		
1922	1 229	1 140	668	-	168	13.7	70	1	1.4	15	4
1930	3 191	2 472	2 266	-	570	17.9	217	12	5.5	39	4
1935	6 276	6 210	5 139	-	765	12.2	405	29	7.2	35	3
1940	5 703	5 493	4 850	-	724	12.7	365	60	16.4	6	-
1945	5 604	5 423	4 441	-	620	11.1	390	48	12.3	31	3 1/2
1950	9 936	9 695	8 145	-	612	6.2	549	94	17.1	28	4
1955	13 075	12 070	10 035	-	644	4.9	760	134	17.6	30	3
1960	17 808	13 703	13 004	30	728	4.1	1 043	94	9.0	35	4
1965	26 031	16 003	19 837	600	1 077	4.1	1 680	184	11.0	40	4
1970	32 318	24 864	21 349	1 450	1 632	5.1	2 416	440	18.2	91	5
1975	52 908	41 812	37 443	1 012	2 598	4.9	4 236	838	19.8	145	5
1980	69 276	66 165	49 125	1 177	3 287	4.7	5 127	1 089	21.2	191	5
1985	91 553	86 538	64 275	1 462	5 036	5.5	7 334	1 245	17.0	270	5
1990	134 506	112 709	90 878	1 676	8 712	6.5	10 809	2 161	20.0	476	5
1995	203 916	176 978	139 405	2 531	13 711	6.7	16 361	2 523	15.4	734	5 1/2
1996	213 367	187 680	144 519	2 631	15 025	7.0	16 980	3 057	18.0	777	5 1/2
1997	239 788	193 482	164 683	2 795	16 727	7.0	16 950	3 135	18.5	822	5
1998	258 209	228 503	179 147	2 961	19 418	7.5	17 454	3 014	17.3	899	4 1/2
1999	266 264	245 748	183 165	3 170	20 373	7.7	17 889	2 887	16.1	911	4 1/2
2000	279 382	256 069	191 675	3 420	21 533	7.7	18 422	2 462	13.4	1 004	4 1/2
2001	295 453	264 966	203 142	3 670	22 699	7.7	19 039	2 209	11.6	993	4 1/4
2002	323 668	288 629	223 814	3 180	26 242	8.1	19 933	2 125	10.7	946	3 3/4
2003	337 535	307 489	235 927	3 470	27 593	8.2	21 907	2 980	13.6	1 074	3 3/4
2004	338 743	328 707	236 721	4 200	28 284	8.3	22 289	3 017	13.5	1 095	3 3/4²⁾

¹⁾ Aide financière des pouvoirs publics comprise dès 1990

²⁾ Intérêt sur parts sociales proposé à l'Assemblée générale du 16 juin 2005

³⁾ Sans les travaux de rénovation

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	2	3
Lausanne-Paleyres	libre	1931	1997	1	3
Lausanne-Reposoir I	libre	1931	1999/2000	1	1
Lausanne-Couchirard	libre	1932	1976/2003	1	10
Lausanne-Ouchy II	libre	1933	1977	1	4
Lausanne-Fontenay	libre	1934/1946	1986/1998	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	1961/62/63	1997/98/99	3	9
Lausanne-Ouchy I	libre	1970	1998 ²⁾	1	3
Romanel-sur-Lausanne	libre	1972	2005	1	1
Lausanne-Pierrefleur I et II	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	1982/83/84		3	3
Pully I-Ruisselet	libre	1986		2	2
Lausanne-Granette	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 A et B	libre	2002/2003		2	2
Lausanne-Plaines-du-Loup	libre	2002		1	2
Epalinges I	libre	2002/2003		5	5
Pully V-Alpes ³⁾	libre	2004		1	6
Totaux				70	147

¹⁾ Surface des locaux commerciaux: 3822 m²²⁾ Rénovation partielle³⁾ En copropriété avec la SCHP

Appartements						Places de parc				Autres objets			Total objets locatifs
Nombre						Nombre				Nombre			
1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total	Autos dans garage	Autos à l'extérieur	Motos et vélos dans garage	Total	Locaux com- merciaux	Locaux divers	Jardins	
		8	12		20						4	18	42
		64			64		24	14	38				102
	6	12	4		22	3	4		7	1	1		31
	1	4	4		9								9
		18		4	22		8		8		2		32
		16	8		24		2		2				26
		8	1		9								9
6	50	65			121		34	22	56	5	20		202
2	31	16	1		50		3		3				53
5	23	23		1	52	47	12	7	66		4	14	136
	24	12	8		44	26	1	10	37				81
	17	14	5		36		15	6	21				57
	27	21	12		60								60
	43	36	8		87	14	30	15	59	1	4	4	155
	40	65	15		120	17	44		61				181
	17	26	23		66	20			20				86
29	58	69	42		198	101	11	23	135		9		342
3	18	41	9	1	72	64		11	75	2	11		160
	4	8	4		16	12	9	3	24		2		42
7	22	15	14	7	65	34	35	10	79	2	13		159
	12	13	16	5	46		10	12	22	1	5		74
	7	14	7		28	15	13		28				56
	2	5	5		12						1		13
	4	20	20	4	48	30	38	20	88		7		143
	1	12	19		32	27	21	26	74	2	2		110
	3	19	25	5	52	60	14	25	99		8		159
	1	3	4		8	24		16	40				48
	8	24	28		60	55	10	21	86				146
		14	14		28	26	14	16	56	2	12		98
	6	26	21		53	52	18	21	91		8		152
1	6	7	13		27	25	14	12	51		1		79
	8	4	12	3	27	28	11	16	55		6		88
	1	4	8		13	17	5		22				35
	1	6	8		15	23	5	4	32				47
	1	8	16		25	26	11		37				62
		12	12		12	30	6	4	40	3	4		59
		12	23	5	40	54	5	18	77		7	37	161
	1	5	25	2	33	47		21	68	1	8		110
53	443	737	446	37	1716	877	427	353	1657	20	139	73	3605
3%	26%	43%	26%	2%	100%								

Situation des immeubles

Lausanne

<i>Belleaux</i>	Chemin de la Forêt 10-12 Route du Pavement 65-67
<i>Boisy</i>	Chemin du Boisy 16-18-20-22-24-26-28-30-32
<i>Chailly</i>	Chemin de Rovéréaz 2
<i>Couchirard</i>	Route de Genève 92-94-96 Avenue de Morges 147-149-151-153-155-157-159
<i>Cour</i>	Avenue de Cour 54-56-58-60-62-64-66-68
<i>Fleurettes</i>	Chemin du Mont-Tendre 3-5-16
<i>Fontenay</i>	Chemin de Fontenay 6-8-10-12-14
<i>Grangette</i>	Chemin des Eterpeys 9-11-13-15-17-19
<i>Lisière</i>	Chemin de la Lisière 7-9
<i>Languedoc</i>	Chemin de la Tour-Grise 10-12-14-16-18-20
<i>Marc-Dufour</i>	Avenue Marc-Dufour 52-54-56-58-60
<i>Montolivet</i>	Chemin Charles-Gide 1-2-5-6
<i>Ouchy</i>	Avenue de la Harpe 33-35-37-39-41-43 Avenue des Jordils 6
<i>Paleyres</i>	Chemin des Paleyres 2-4-6
<i>Pierrefleur</i>	Chemin de Pierrefleur 50-50A-52-52A
<i>Plaines-du-Loup</i>	Route des Plaines-du-Loup 32-34-36
<i>Praz-Séchaud</i>	Chemin de Praz-Séchaud 21-23-32-34-36-38-40
<i>Prélaz</i>	Avenue de Morges 59-61-115-117
<i>Reposoir</i>	Chemin du Reposoir 1-3-5-5bis
<i>Valency</i>	Chemin de Renens 34-36-38-40-42-44-46-48
<i>Vennes</i>	Chemin Isabelle-de-Montolieu 121-123-125-127

Bussigny-près-Lausanne

Rue Saint-Germain 34-36

Chavannes-près-Renens

Rue de la Blancherie 7

Ecublens (VD)

Chemin de la Cocarde 3A-3B
Chemin de Chantemerle 4
Chemin de la Cocarde 1A-1B

Epalinges

Chemin des Moulins 2-4-6-8-10

Le Mont-sur-Lausanne

Chemin de Longeraie 2-2A-2B-4-4A

Prilly

Montétan

Chemin de la Suetta 1-3-5-2-4-6-8-10-12

Pully

Chemin du Ruisselet 1-3
Chemin du Montillier 5
Chemin des Ramiers 17-19
Chemin du Liaudoz 34-36
Avenue des Alpes 24-34

Romanel-sur-Lausanne

Chemin de la Covatannaz 18

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

Organes de la Coopérative

Année d'entrée	Conseil d'administration	Série
1986	*Thonney Jean-François, ingénieur civil, syndic, président	2005
1991	*Waelti Claude, gestionnaire, vice-président	2006
1993	*Fontanellaz Alain, inspecteur des finances à l'Etat de Vaud, secrétaire	2005
1999	*Rizzetto Nicolas, fonctionnaire à l'Etat de Vaud	2005
1995	*Stucki René, chef de section CFF, retraité	2004
2004	Cardinaux Olivier, employé de banque	2007
1996	Faucherre Gilbert, responsable immobilier Swisscom SA, retraité	2005
1987	Favre Jean-Pierre, chef de service CFF, retraité	2006
1995	Fiaux Pidoux Murielle, codeuse interprète	2006
1993	Kohler Alfred, ingénieur ETS	2005
1998	Oberli Marcel, ingénieur civil ETS	2006
1986	Resplendino Chantal, adjointe au SASH	2007
1989	Saner Bovey Dolly, spécialiste en assurances sociales	2007
1994	Thalmann-Antille Muriel, économiste	2006
1998	Tailleur Bolli Béatrice, avocate	2007
	<i>Représentant de l'Etat de Vaud:</i>	
2001	Dunand Pascal, adjoint au Service du logement	
	<i>* membres du Comité de direction</i>	
	Commission de gestion	
2000	Favre Maria-Patricia, employée de commerce	2005
2001	Gloor Olivier, bibliothécaire	2006
2002	Muelhauser Anne-Lise, vendeuse	2007
2003	Augsburger Werner, conseiller clientèle	2008
2004	Piccirelli Marco, ingénieur en physique	2009
	Office de contrôle	
2004	BDO Visura	2005

Administration

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

Siège de la Société:

Rte des Plaines-du-Loup 32	☎ 021 544 00 00	Fax 021 544 00 60
Case postale 231		E-mail schl@schl.ch
1018 Lausanne 18		Internet www.schl.ch



Assemblée générale ordinaire
du jeudi 16 juin 2005, à 19h30

