



## Sommaire

- \* Editorial > 1
- \* Finances > 1
- \* Vie de la Société > 2-3
- \* Locataires, loyers, logements > 4-5
- \* Rénovations et constructions > 5-7
- \* Informations diverses > 8



## Finances

### Comptes 2009

Avec les conditions actuelles très attractives des emprunts, le résultat brut pour l'exercice 2009 devrait représenter un record avec près de 8,5 millions de francs, en progression de 12% environ. Il s'agit d'une situation exceptionnelle (due à la crise économique) qui permettra à la SCHL de créer des provisions et surtout d'assumer les importants investissements en cours.

Les conséquences de la crise financière de la fin 2008 se font maintenant pleinement sentir en termes d'emplois, avec un produit intérieur brut en diminution (PIB). Le marché immobilier n'est encore que peu touché et la demande en logements à des prix abordables reste très soutenue. La mise en location du quartier de Maillefer devrait se faire sans problème, notamment en raison de loyers très raisonnables.

## Editorial

Un éditorial ressemble un peu à une photo instantanée : on fige l'instant présent que l'on garde en souvenir.

Ce SCHL Informations permet donc de faire le lien entre le temps de l'Assemblée générale de juin et la fin de l'année, cela en date de la mi-octobre.

Dans la foulée de l'AG, les statuts modifiés ont été enregistrés par le registre du commerce, imprimés et vous sont envoyés avec ce numéro.

Le nouveau sondage, dit de satisfaction, se trouve également joint à cet envoi. Façonné par le Conseil d'administration et traité par l'institut MIS-Trend, il représente un maillon important dans les relations de qualité que la direction et les organes veulent développer avec tous les sociétaires et locataires de la SCHL. Nous vous encourageons à répondre nombreux à ce questionnaire.



La construction des immeubles de Maillefer va bon train. Les premiers logements ont trouvé preneurs; cette réalisation est exemplaire à plus d'un titre : recherche de différentes typologies d'appartements, variété des matériaux et surtout un souci d'économies permettant d'être labélisée quartier écologique.

En fin d'année, les derniers locataires de l'avenue de la Harpe pourront réintégrer des appartements rénovés avec goût et comportant les commodités et le confort modernes.

La bonne santé financière de la SCHL nous permet d'envisager l'avenir avec confiance et dynamisme. En relation avec notre plan de développement 2009-2020, ambitieux mais réaliste, il appartient aux organes de faire évoluer la SCHL en respectant l'esprit coopératif, les contingences économiques et les règles de bonne gouvernance.

A l'aube de nos nonante ans d'existence, notre volonté d'entreprendre est intacte et grâce à la qualité du personnel, l'engagement des membres des organes et votre soutien sans faille, nous sommes bien armés pour faire face à un avenir que l'on souhaite fructueux.

Jean-François Thoney, président

## Agenda

La prochaine Assemblée générale ordinaire aura lieu  
**Judi 3 juin 2010 à 19h30**  
 au Grand Restaurant du Palais de Beaulieu

## Vie de la Société

&gt;2

### Assemblée générale

L'Assemblée générale du 4 juin 2009 s'est déroulée devant 545 personnes dont 474 sociétaires. Il est réjouissant de constater que la participation, malgré une légère baisse, reste très soutenue.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2008, a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 3.25% (-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 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 un 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 le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'Office de contrôle pour l'exercice 2009;
- adopté à la quasi unanimité (une abstention et une opposition) la modification des statuts proposée par le Conseil d'administration, rendue nécessaire en raison des nouvelles dispositions du Code des Obligations sur la révision des comptes des coopératives qui doivent respecter les mêmes règles que les sociétés anonymes.

L'assemblée générale est aussi l'occasion pour les sociétaires de rencontrer les membres des organes et de la direction pour leur faire part de vive voix de leurs préoccupations ou satisfactions. Il est bon de rappeler que la direction est à disposition et à l'écoute des sociétaires qui peuvent la contacter en tout temps.

La soirée s'est terminée dans la convivialité autour d'une assiette froide.

### Nouveaux statuts

Après la votation favorable de l'Assemblée générale, une nouvelle version des statuts a été imprimée dont vous trouverez un exemplaire en annexe. Veuillez détruire l'ancienne version. Les nouveaux statuts sont identifiables à la date du 4.06.2009 imprimée sur la page de couverture.

### Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 4 reprises depuis le début de l'année. On peut relever qu'il a :

- reconduit les membres du Comité de direction dans leur fonction pour une année;
- enregistré que la Commission de gestion sera présidée, pour l'exercice 2009, par Monsieur Blaise Jaunin;
- pris acte de la démission de M. Jean-Pierre Favre du Conseil d'administration après 22 ans d'activité;
- approuvé la teneur du questionnaire de l'enquête de satisfaction auprès des membres;
- approuvé le projet de rénovation de l'immeuble de Pierrefleur et autorisé des emprunts à hauteur de CHF 11'445'000.-;
- adjugé la suite des travaux pour Maillefer;
- sur demande de la Fondation Pro Habitat Lausanne, renouvelé pour 4 ans le mandat de M. Laurent Vitali comme membre du Conseil.

### Développement de la SCHL jusqu'en 2020

Après avoir mis au point la politique de développement et d'investissement de la SCHL jusqu'en 2020, il y a lieu de se préoccuper de son développement « administratif ».

Un premier pas dans ce sens a été fait avec les nouvelles règles de révision qui imposent un Système de Contrôle Interne (SCI) et une analyse des risques. Ces deux documents assurent une organisation administrative optimale et permettent au Conseil d'administration d'apprécier si les risques sont maîtrisés et de demander, si nécessaire, de prendre des mesures.

La modification des statuts adoptée lors de la dernière assemblée générale définit mieux le rôle et les tâches de l'Organe de révision et de la Commission de gestion.

D'autres sujets doivent être abordés comme par exemple :

- la définition des compétences entre les différents organes, la direction et l'administration en général,
- l'organisation de l'administration en fonction du développement prévisible de la Coopérative,
- la mise au point des règles de gouvernance,
- l'amélioration de la communication,
- une éventuelle réorganisation du fonctionnement des organes et des diverses commissions.

Les réflexions en cours prennent du temps et ne doivent pas se faire dans la précipitation. Le questionnaire de satisfaction permettra également d'orienter les décisions dans un sens désiré par les sociétaires.

## Vie de la Société

### Renouvellement des organes

En 2010 et 2011 deux mandats arriveront à échéance et ne pourront pas être renouvelés. M. René Stucki, membre du Comité de direction devra quitter ses fonctions en 2010 et notre président, M. Jean-François Thonney, en 2011 selon les statuts pour raison d'âge.

Avec l'essor prévu de la SCHL, les organes jouent un rôle de plus en plus significatif avec d'importantes responsabilités. Leur crédibilité doit être forte vis-à-vis de nos partenaires pour que la confiance dont nous jouissons actuellement demeure intacte. Le rôle du président est prépondérant dans ce domaine. Il y a lieu également de préserver l'esprit coopératif et social de la SCHL. Idéalement, la compétence des membres du Conseil d'administration devrait s'étendre aux domaines des finances et de la gestion, de l'immobilier, de la construction, du social et représenter le point de vue du locataire et du coopérateur.

Nos statuts fixent que la majorité des membres du Conseil d'administration doit être composée de locataires. Cette contrainte met leurs intérêts au centre des préoccupations.

Nous sommes donc à la recherche de candidats pour faire partie des organes. Le profil idéal est d'être, si possible, locataire, de jouir d'une formation et d'une expérience dans l'un des domaines évoqués ci-dessus et surtout de vouloir s'investir dans l'esprit coopératif et être attaché aux valeurs qui ont fait de la SCHL ce qu'elle est aujourd'hui.

Si vous êtes intéressé à participer à l'un ou l'autre des organes de la Coopérative, nous vous prions d'en faire part par courrier à M. Jean-François Thonney, président, ou de nous le signaler par e-mail ou par téléphone ([schl@schl.ch](mailto:schl@schl.ch), 021 544 00 00) afin qu'il prenne contact avec vous.

### Revue Habitation

Les coopératives d'habitation en Suisse sont regroupées dans des associations faitières comme l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) dont la SCHL fait partie. Sa section romande édite une revue sous le titre «Habitation» qui paraît quatre fois par année. Il y a quelque temps, elle a failli disparaître, mais depuis qu'une nouvelle rédaction a été mise en place, «Habitation» est devenue très intéressante en présentant la vie et les réalisations des coopératives d'habitation, en traitant de thèmes généraux intéressant le monde du logement d'utilité public et en faisant le portrait de personnalités.

Jusqu'à maintenant, nous offrons l'abonnement à cette revue aux sociétaires-locataires qui en faisaient la demande. Le Conseil d'administration a décidé d'élargir cette offre à tous les sociétaires.

Vous trouverez, dans le même envoi que le présent SCHL-Informations, le dernier numéro de cette revue accompagné d'un bulletin pour vous y abonner gratuitement. Soutenez cette revue et le mouvement coopératif en souscrivant à cette offre.

### Enquête de satisfaction des membres

En 1998, une enquête de satisfaction a été réalisée auprès des membres et ses résultats publiés dans le rapport annuel de 1998.

Dix ans après, il a semblé intéressant de renouveler l'opération afin d'apprécier l'évolution des opinions et des idées sur certaines questions. Le but de ce questionnaire n'est pas seulement de sonder le degré de satisfaction de nos sociétaires mais également de mieux cerner leurs désirs dans divers domaines comme la communication, l'équipement des logements, ou construire de nouveaux logements, etc. Afin de garantir un parfait anonymat, nous avons confié cette enquête à l'institut de sondage MIS-Trend. L'enquête se fera de deux manières :

- un échantillon de 200 locataires représentatifs a été contacté pour une enquête personnalisée, conduite par un enquêteur. Diverses questions leur seront posées au sujet de leur logement et de leur immeuble.
- un questionnaire général est envoyé avec le SCHL Informations. Il aborde des questions plus générales comme les critères de choix pour un logement, où construire, énergie et développement durable, vie de la société, etc.

Afin d'obtenir des résultats aussi significatifs que possible, chaque sociétaire majeur est prié de remplir individuellement le questionnaire et de le retourner dans l'enveloppe préaffranchie directement à l'institut de sondage Mis-Trend. Nous vous remercions par avance de votre collaboration.

Les résultats de l'enquête paraîtront dans le rapport annuel 2009. Ils serviront à affiner la politique générale de la SCHL, à améliorer ses prestations et sa communication et d'apprécier, d'une façon générale, l'état d'esprit des coopérateurs

# Locataires, loyers, logements

## Taux hypothécaire

La Confédération vient de fixer le taux hypothécaire de référence pour toute la Suisse à 3% (-0,25%). Nous en tiendrons compte pour le calcul des loyers aux prochaines échéances. Cependant cette baisse n'entraînera pas automatiquement une diminution des loyers car deux autres facteurs sont à prendre en considération, soit l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et les charges.

## Marché de l'argent

Avec la crise et les décisions prises par les banques centrales pour soutenir l'économie, les taux d'intérêts sont au plus bas et devraient se maintenir à ce niveau pendant encore une année au moins. Cette situation nous est très favorable mais nous devons rester vigilants afin d'anticiper la reprise qui pourra se traduire par une hausse des taux d'intérêt.

## La sécurité

Comme vous l'avez lu dans la presse, le nombre des cambriolages est en recrudescence. Quelques incendies suspects ont eu lieu ces derniers temps qui laissent à penser qu'il s'agit d'actes criminels. Presque tous nos bâtiments sont pourvus d'interphones pour l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble qui doit rester fermée en permanence.

En respectant quelques règles simples, il est possible d'augmenter le niveau de sécurité dans les immeubles :

- n'ouvrez pas la porte de l'immeuble à une personne inconnue;
- maintenez les portes des accès aux caves et aux locaux communs continuellement fermées.

Il ne faut pas attendre d'être victime d'un cambriolage pour prendre conscience que la sécurité est l'affaire de tous.

## Titulaires du bail

Nous vous conseillons vivement de faire établir le bail aux noms des deux époux, concubins ou partenaires. Les formalités en cas de décès ou de séparation en seront facilitées.

## Rester sociétaire lorsque l'on quitte un logement de la SCHL

Nous conseillons vivement aux personnes qui quittent un logement de rester sociétaires. Pour mémoire les parts sociales liées à la location du logement peuvent être remboursées de suite. Il suffit d'en posséder 3 représentant une valeur de CHF 900.- pour rester sociétaire. Une nouvelle adhésion après une démission ne sera acceptée qu'exceptionnellement. En restant sociétaire vous préservez vos droits à un logement pour le futur.

## Loyers

Avec les taux d'intérêts actuels, le niveau des loyers restera stable, voire baissera, avec le taux hypothécaire de référence fixé dernièrement à 3%. Pour les logements subventionnés, dont la fixation des loyers dépend en grande partie des diminutions des aides des pouvoirs publics, nous espérons que l'évolution favorable des charges pourra éviter de les augmenter.

## Droit du bail

Le Conseil national a refusé d'entrer en matière, soit de discuter les propositions du Conseil fédéral de modifier le Code des obligations sur ce sujet.

Le Conseil des Etats peut encore inverser la tendance mais c'est peu probable.

La révision du droit du bail est donc certainement «enterrée» et la législation actuelle restera en vigueur pour de nombreuses années.

## Réfection des appartements

Elle a lieu sur requête des locataires adressée **avant le 31 août de chaque année** :

- tous les 10 ans pour les cuisines, coins à manger, séjours, corridors W-C et salles de bains;
- tous les 12 ans pour les chambres à coucher.

La dépense est intégralement prise en charge par le budget annuel de la Coopérative sans hausse de loyer.

## Communiquons !

Votre Coopérative est à votre service et à votre écoute. En cas d'insatisfaction sur n'importe quel sujet, transmettez-nous sans appréhension une réclamation, si possible par écrit. Vous nous rendrez service pour améliorer nos prestations !

Vous pouvez nous contacter par courrier à l'adresse SCHL, Case postale 231, 1018 Lausanne 18, par téléphone 021 544 00 00, par fax 021 544 00 60 ou encore par E-mail [schl@schl.ch](mailto:schl@schl.ch).

5 <

## Locataires, loyers, logements

### Chauffage

Les comptes pour le chauffage et l'eau chaude pour la période 2008 - 2009 bouclent sur des montants nettement supérieurs à ceux de l'exercice précédent en raison d'un hiver très rigoureux et du prix élevé des énergies. On enregistre de grosses variations en fonction de l'énergie utilisée et, pour le mazout, des stocks qui avaient été constitués. La hausse se situe aux environs de 6 à 8% pour le chauffage urbain, de 10 à 15% pour le gaz et, pour le mazout... de 25 à 40%. La hausse des acomptes des charges était donc pleinement justifiée.

On constate également, pour plusieurs immeubles, une hausse de la consommation d'énergie due, probablement, au mode de vie des locataires.

A ce sujet, des règles simples peuvent être appliquées pour diminuer les frais de chauffage et d'eau chaude, il s'agit de :

- ne pas laisser de fenêtres ouvertes mais aérer en ouvrant largement les fenêtres pendant 10 minutes 2 à 3 fois par jour;

- ne pas couvrir ou cacher les radiateurs;
- utiliser, quand elles sont existantes, les vannes thermostatiques des radiateurs pour ajuster la température au lieu d'ouvrir les fenêtres;
- maintenir dans le logement une température qui n'excède pas 22 degrés. A partir de ce seuil chaque degré supplémentaire entraîne, environ, une consommation d'énergie supérieure de 6%;
- prendre plutôt des douches que des bains;
- ne pas faire la vaisselle à l'eau courante;
- le soir, fermer les volets et stores, tirer les rideaux afin d'éviter les déperditions de chaleur.

La SCHL fait contrôler, au début de la période de chauffage, les installations de chaque immeuble afin de détecter de mauvais réglages, des anomalies de fonctionnement ou des composants défectueux.

## Rénovations et constructions

### Rénovation en cours

#### Ouchy I

Les travaux débutés en juin 2008, se poursuivent selon la planification. Les locataires de l'entrée du N° 37 ont retrouvé leur logement dès le 20 octobre 2008, ceux de l'entrée 35 en avril 2009. La dernière étape s'achèvera à la fin de l'année 2009 et ceci malgré la difficulté de trouver une solution de relogement provisoire pour chaque locataire ce qui avait retardé un peu le début des travaux.

Que les entreprises soient ici remerciées des efforts consentis afin que tous les locataires retrouvent leur logement avant la fin de l'année.

### Rénovations projetées

#### Pierrefleur

Le projet de rénovation a été présenté au Conseil d'administration qui a apprécié le travail de l'architecte. Le projet prévoit une rénovation en profondeur qui améliore la distribution des appartements avec la création de locaux sanitaires spacieux et des cuisines généreuses.

Le changement des ascenseurs permettra l'accès aux personnes handicapées. Une réorganisation des rez-de-chaussée et des sous-sols améliorera les équipements en buanderies et étendages et facilitera la circulation dans l'immeuble.

Finalement, l'immeuble répondra, après rénovation, à la norme Minergie par la pose d'une ventilation contrôlée et des panneaux solaires en toiture pour la production de l'eau chaude.

Le coût des travaux s'élèvera à 11,8 millions de francs. Les loyers, qui sont actuellement très raisonnables, augmenteront d'environ 35%. Pour mémoire, les travaux d'isolation des façades et de la toiture ainsi que le changement des fenêtres, réalisés en 2005, avaient occasionné une hausse des loyers d'environ 10%. Ces hausses ont été et seront compensées en partie par la baisse des charges de chauffage et d'eau chaude.

Les locataires ont été dûment informés le 15 juin 2009 lors d'une réunion qui s'est déroulée dans un climat convivial. Tous les locataires devront être relogés provisoirement pendant la durée des travaux.

L'ouverture du chantier est prévue pour le tout début de l'année 2010. Les travaux dureront environ 18 mois, soit jusqu'à l'automne 2011. Ils se dérouleront en deux étapes, les entrées 52 et 52A seront les premières concernées.

#### Vennes

Les travaux ne seront pas effectués avant la fin de ceux de Pierrefleur soit, vers la fin 2011 vraisemblablement.

## Rénovations et constructions

### Construction en cours

#### Maillefer

L'avancement des travaux est conforme au programme qui prévoit la mise à disposition des trois premiers immeubles pour les 1er et 15 décembre 2009.

La mise en location est en cours. Nous avons déjà envoyé ou remis plus de 700 plaquettes de présentation avec le plan des loyers. Environ 400 personnes, dont seulement 20% de sociétaires, ont confirmé leur intérêt d'établir leurs pénates à Maillefer ce qui laisse de larges possibilités de choisir son futur logement, les sociétaires étant prioritaires. Cependant il y a lieu de s'y intéresser rapidement. Les plans des appartements des premiers immeubles peuvent être consultés sur le site Internet. ([www.schl.ch](http://www.schl.ch))

La construction répondra au label Minergie-Eco et sera le premier Eco-quartier de Lausanne. Les locataires devront signer, avec leur bail, une charte par laquelle ils s'engagent à faire des efforts d'économie d'énergie et de respect de l'esprit écologique du quartier.

Les premiers locataires sont dûment avertis que notre chantier durera jusqu'à la fin 2010 et qu'ils auront à subir certains désagréments lors de la réalisation de l'ensemble du quartier.

Nouveauté pour la SCHL, un gérant-intendant s'occupera du quartier avec un bureau sur place. Cette personne coordonnera l'intervention des entreprises chargées de l'entretien et sera à disposition des locataires en cas de problème. Ainsi, un service de proximité sera assuré en plus des concierges de chaque immeuble.

### Construction projetée

#### Maillefer II

Les tractations sont encore en cours pour la construction de deux immeubles supplémentaires sur la partie du Mont-sur-Lausanne. Environ 70 logements pourront être ainsi réalisés. Avec plus de 300 logements, le quartier de Maillefer sera, de loin, le plus important de la SCHL.



Maillefer, septembre 2009

7<



Maillefer, septembre 2009



Maillefer, septembre 2009



Maillefer, septembre 2009



Maillefer, septembre 2009



## Informations diverses

&gt;8

En 2010, la SCHL atteindra ses 90 ans. Nous n'avons pas prévu de fêter cet âge vénérable mais de préparer par contre, pour 2020, le 100<sup>e</sup> anniversaire !

Les coopératives plus «visibles» : *24heures* a ouvert ses colonnes aux coopératives dans son supplément Immobilier. Plusieurs articles ont déjà parus que vous pouvez consulter sur le site de la section romande de l'ASH (<http://www.ash-romande.ch>).

La pénurie de logements perdure. La dernière statistique de la situation du marché lausannois de juin 2009 fait état d'un taux de vacance de 0.10%. Cette situation n'est pas près de s'améliorer, selon les statistiques cantonales sur les flux migratoires. Ce sont les logements à loyer abordable qui font le plus défaut.

### Notre adresse postale

Pour mémoire, le libellé de notre adresse est **très important** pour l'acheminement rapide du courrier avec le centre de tri postal d'Eclépens :

SCHL

Case postale 231

1018 Lausanne 18

### Fermeture des bureaux

En raison des fêtes de fin d'année, nos bureaux seront **fermés** :

- du jeudi 24 décembre 2009 dès 12h. au lundi 4 janvier 2010 à 8h.

Comme d'habitude en cas de problème, vous devez en premier lieu contacter votre concierge. Toutefois, vous pouvez faire appel à notre service de piquet, **en cas d'urgence uniquement**, au N° 079 348 21 37



## Joyeux Noël

Nous souhaitons à nos membres de joyeuses fêtes de Noël et leur adressons nos meilleurs vœux pour l'année 2010.