



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

SCHL Informations

Novembre 2010 * N°44

Sommaire

- * Editorial > 1
- * Finances > 1
- * Vie de la Société > 2-4
- * Locataires, loyers, logements > 5
- * Rénovations et constructions > 6-7
- * Informations diverses > 8



Finances

Comptes 2010

Alors que l'on pouvait s'attendre à une remontée des taux d'intérêts, la politique monétaire menée par plusieurs pays a pour conséquence une pression sur le franc suisse dont la valeur est en augmentation. Cette situation maintient les taux d'intérêts à un niveau très bas.

Nous en profitons et le résultat brut des comptes 2010 sera favorable, en augmentation de 8% par rapport à celui de 2009, en raison également de l'occupation progressive du quartier de Maillefer.

Pour assurer partiellement le financement du coût de la construction de la deuxième étape de Maillefer, le Conseil d'administration a décidé de lancer un appel de fonds dont vous trouverez les documents annexés à l'envoi du présent SCHL Informations.

Bulletin d'information édité par la Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Editorial

La fin de l'année qui s'approche reste marquée par l'achèvement de la mise en location des immeubles de Maillefer. Le travail et l'engagement de tous les acteurs de ce gros chantier, tant les architectes et maîtres d'état que les collaboratrices et collaborateurs de la SCHL, ont permis d'atteindre les objectifs que nous nous étions fixés en 2007-2008.

Par la fin des rénovations d'Ouchy I et le lancement de celles de Pierrefleur on peut constater que l'occupation des différents services administratifs et techniques a été importante et exemplaire: que toutes et tous en soient remerciés.

L'année prochaine ne s'annonce pas moins occupée: le projet de Maillefer II est en phase avancée d'études, la rénovation de Pierrefleur se terminera et celle de Vennes sera entreprise, sans compter les travaux en cours pour la Fondation Pro Habitat et Logement Social Romand SA (LSR).

Au niveau de la prospection, d'autres projets sont en vue et nécessiteront de nouveaux moyens financiers. Cet ensemble de projets que nous comptons mener à bien avec notre personnel a conduit le Conseil d'administration à lancer un nouvel appel de fonds. Il a revu à la hausse le nombre de parts sociales maximum que chaque sociétaire peut acquérir.

Il est primordial, pour la SCHL, de maintenir des fonds propres équilibrés, dénotant ainsi la bonne santé de notre Coopérative et l'esprit d'entreprendre de nos sociétaires.

Au-delà de notre indépendance financière, c'est également faire preuve d'altruisme en faveur de ceux, toujours nombreux, qui recherchent des logements à loyer abordable.

Enfin, nos investissements nous permettent de transformer et construire des logements respectant le principe du développement durable, conduisant à améliorer le confort et à diminuer les charges de leurs locataires.

Je vous adresse mes remerciements pour le soutien constant que vous me manifestez ainsi qu'à mes collègues des organes et réitère ma gratitude à tout le personnel pour la qualité de son travail quotidien.

Jean-François Thonney, président



Agenda

La prochaine Assemblée générale ordinaire aura lieu
Jeudi 26 mai 2011 à 19h30
 au Grand Restaurant du Palais de Beaulieu

Vie de la Société

>2

Assemblée générale

576 personnes dont 499 sociétaires étaient présents lors de l'Assemblée générale du 3 juin 2010. C'est un nouveau record d'affluence. Cette forte participation des membres est un signe de vitalité.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2009, a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 3.25% (sans changement);
- pris acte en raison des dispositions statutaires, de la démission de Monsieur René Stucki, après 15 années au sein du Conseil d'administration dont 12 années comme membre du Comité de direction. Il a été remercié pour sa riche participation à l'essor de la SCHL;
- pris acte de la démission de Madame Béatrice Tailleur Bolli après 12 ans d'activité au sein du Conseil d'administration. Elle a été chaleureusement remerciée;
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Madame Chantal Resplendino et Monsieur Olivier Cardinaux;
- nommé Mesdames et Messieurs Marlyse Dormond Béguelin, Julien Cartier, Jean-Jacques Humberstet et Isabelle Meylan, nouveaux membres du Conseil d'administration avec un mandat de 3 ans;
- nommé Monsieur Michaël Rosselet à la Commission de gestion, avec un mandat de 5 ans, en remplacement de Monsieur Blaise Jaunin dont le mandat arrivait à échéance;
- reconduit le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'Office de contrôle pour l'exercice 2010.

Comme à l'accoutumée, après la partie officielle, les personnes présentes ont été invitées à partager, dans la convivialité, une assiette froide.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 7 reprises depuis le début de l'année. On peut relever qu'il a :

- désigné Messieurs Jean-François Thonney, président, Claude Waelti, vice-président et Alain Fontanellaz, secrétaire, avec un mandat d'une année;
- reconduit le mandat de Monsieur Nicolas Rizzetto et désigné Monsieur Olivier Cardinaux nouveau membre du Comité de direction, en remplacement de Monsieur René Stucki, pour une année;
- enregistré que la Commission de gestion sera présidée, pour l'exercice 2010, par Monsieur Jean-Marc Bertorelli;
- pris acte de la démission du Conseil d'administration de Monsieur René Stucki, pour raisons statutaires;

- pris acte de la démission du Conseil d'administration de Madame Béatrice Tailleur Bolli, pour raisons professionnelles;
- donné son autorisation à la signature des actes du DDP pour la deuxième étape de Maillefer et pris acte de la désignation des mandataires et du projet;
- pris connaissance de l'approbation du Conseil communal de Cheseaux du préavis d'intention de la municipalité de collaborer avec la SCHL à la mise en valeur du plan de quartier Grand-Pré sud;
- adjugé la suite des travaux pour Maillefer;
- pris connaissance des résultats de l'enquête de satisfaction;
- pris acte du mandat de gérance et d'administration confié à la SCHL par la CHER (Coopérative d'Habitation des Employés du Rail).

Appel de fonds

La réalisation d'une deuxième étape du quartier de Maillefer nécessitera un investissement de l'ordre de 30 millions de francs. Le financement sera assuré pour l'essentiel par nos prêteurs habituels.

Cependant, afin de constituer les fonds propres nécessaires, le Conseil d'administration a décidé de lancer un appel de fonds pour maintenir un rapport équilibré entre le capital social et le total du bilan.

En souscrivant des parts sociales, non seulement vous permettez le développement de la SCHL mais vous marquez aussi votre solidarité avec tous les sociétaires qui ne bénéficient pas d'un logement et soutenez ainsi l'esprit coopératif.

Le dernier appel de fonds, en 2006, avait permis de récolter plus de 6 millions de francs pour la réalisation de la première étape de Maillefer.

Le Conseil d'administration a décidé, conformément à l'article 24, lettre n des statuts, d'étendre à 300 le nombre de parts sociales que peut détenir un sociétaire (personne physique), en augmentation de 100.

Pour les personnes morales, des limites ont également été fixées.

Ces limitations ont pour but de ne pas assimiler la SCHL à une banque et de limiter le risque de chaque sociétaire si la SCHL devait un jour se trouver en difficulté. Il s'agit également d'éviter des désagréments au sociétaire qui devrait pouvoir disposer rapidement de ses fonds alors que ceux-ci, étant engagés à long terme par la SCHL, ne seraient pas disponibles rapidement.

Fonds de solidarité

Le Comité de direction a adopté le règlement du fonds de solidarité figurant comme poste au bilan depuis 2000. Il permet d'abaisser les loyers dont la hausse après des rénovations ou la perte d'aides publiques est difficilement supportée par certains locataires. Cette aide est soumise à de stricts critères de revenus et fortune qui sont systématiquement vérifiés. Il permet également de garder la trace de tous les dons reçus.

Esprit coopératif

Le sondage de satisfaction de fin 2009 a mis en évidence une diminution de l'esprit coopératif. Il a été par exemple difficile de trouver des sociétaires disposés à accorder un bref entretien à nos enquêteurs! En grandissant, la SCHL qui compte bientôt 6000 membres dont un certain nombre a adhéré récemment perd un peu de son âme. Nous devons réagir et faire comprendre à tous que l'esprit coopératif doit rester une réalité vécue au quotidien.

Nous essayons, dans nos actions de tous les jours, d'avoir une attitude différente de celle d'une gérance. Une grande majorité des locataires s'en rend compte et apprécie cet état d'esprit.

Le maintien de l'état d'esprit coopératif est donc le devoir de chacun.

Commission de gestion et de construction

Conformément aux articles 13 e, 21 c, 24 c et 32 à 34 des statuts, la SCHL s'est dotée de deux commissions, la Commission de gestion et la Commission de construction. Elles se présentent:

Commission de gestion

La Commission de gestion existe depuis la création de la SCHL. Son rôle, qui était initialement de contrôler les comptes, a changé avec la révision des statuts du 4 juin 2009. Elle est constituée de sociétaires-locataires (hommes ou femmes) d'horizons professionnels variés et sans lien nécessaire avec le domaine de la construction.

Elle se compose de 5 membres élus par l'Assemblée générale pour une période de 5 ans. Elle se renouvelle à raison d'un membre par année. Son président assiste aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative.

Son rôle consiste:

- à contrôler l'état d'entretien des immeubles et l'application des règlements,
- à examiner les rapports de la Société avec ses membres et locataires,
- à apprécier la gestion et l'organisation de l'administration.

La Commission de gestion apporte un autre regard, une vision externe et neutre. Elle établit un rapport écrit au Conseil d'administration sur son activité annuelle.

Elle veille au maintien de l'esprit coopératif. Elle est l'ambassadrice de la SCHL sur le terrain. Elle est également les yeux du Conseil d'administration, la voix des sociétaires.

Jean-Marc Bertorelli, président en exercice de la Commission de gestion

Commission de construction

Le dicton populaire prétend qu'il faut construire trois fois pour évincer les défauts.

Dans le but louable de ne pas gaspiller la manne des coopérateurs, la SCHL institue un triple mandat d'accompagnement pour les réalisations qu'elle entreprend. En sus de l'architecte comme interprète de la pensée du maître de l'ouvrage, la SCHL dispose du Service des bâtiments, de la Commission de construction et des lignes directrices.

La Commission de construction n'est pas un organe mais plutôt une commission spécialisée «permanente». Composée de 5 à 9 sociétaires, elle comprend au moins 3 membres du Comité de direction.

Les choix des matériaux, équipements, teintes, sollicitent souvent les compétences de la commission qui intervient sous deux formes principalement:

- séances plénières tenues à la SCHL ou chez l'architecte pour l'étude des plans, chez les marchands pour le choix des meubles de cuisine et salle d'eau, des carrelages et faïences ou sur le chantier pour la définition d'autres éléments tels que cage d'escalier, façades, stores et toiles de tentes, serrurerie de balcons, aménagements extérieurs;
- suivi individuel: un-e responsable de projet, désigné-e par la commission pour chaque nouvelle construction, assume les tâches de suivi du chantier, prend position, émet des suggestions et en réfère toujours au Service des bâtiments.

Ainsi les tâches de la Commission de construction sont variées. De la douchette de batterie au concept de l'entrée d'immeuble, en passant par le cheval à bascule de la place de jeux, tous les choix suscitent son intérêt. Les membres de la commission se veulent attentifs à l'émergence des nouveaux matériaux et processus techniques de construction et restent surtout très sensibles à l'évolution des besoins des locataires.

Marcel Oberli, membre du Conseil d'administration et de la Commission de construction.

Vie de la Société

>4

Personnel

Le personnel administratif comprend 22 personnes, dont 3 apprenties, représentant 18.7 places de travail à temps complet. Il est composé de 14 femmes et de 8 hommes.

Nos employé-e-s sont très fidèles. En effet nous comptons 2 employé-e-s avec plus de 20 ans de service, 5 avec plus de 15 ans et 5 avec plus de 10 ans. Qu'ils soient ici remerciés de leur engagement et de leur attachement à la SCHL. La moyenne d'âge, sans compter les apprenti-e-s, est de 42.5 ans.

La stabilité de notre personnel garantit un travail de qualité révélé par le professionnalisme et le savoir-faire de chacun-e.

Moyens de financement, politique fédérale en matière de logement

Les sociétés de construction d'utilité publique ont accès à des moyens de financement avantageux qui leur permettent d'offrir des logements à loyers abordables. Il s'agit du fonds de roulement, du fonds de solidarité et de la CCL. La CCL est une coopérative qui a été constituée par les organismes faitiers (Association Suisse pour l'Habitat, ASH, entre autres) afin de donner un accès groupé aux emprunts obligataires.

Ces différentes sources de financement fonctionnent grâce à l'aide de la Confédération. Pour la CCL il s'agit d'un cautionnement. Pour les fonds, la Confédération met à disposition les capitaux nécessaires.

Or, les restrictions budgétaires drastiques ont réduit l'aide au logement de la Confédération à une portion congrue. Pour 2010, il s'agit d'une enveloppe de 30 millions de francs (soit moins que les investissements de la SCHL). Alors que le problème du logement et surtout la création de logements à loyers abordables touche environ la moitié de la population, la Confédération est nettement moins regardante sur d'autres dépenses.

Il est vrai qu'une nouvelle enveloppe budgétaire devra être votée prochainement au parlement pour plus de 1 milliard de francs. Mais il s'agit en fait de la somme que la Confédération doit cautionner pour la CCL et qui ne lui a pas coûté un centime depuis plus de dix ans!

A quand une manifestation des locataires sur la place fédérale? Mais sera-t-elle assez grande pour accueillir tous ceux et celles qui doivent consacrer au logement une part trop importante de leur budget!

Logements d'hôte accessibles à tous nos membres

Nous nous sommes inspirés d'un modèle existant en Suisse alémanique pour réaliser deux logements d'hôte dans le quartier de Maillefer. Il s'agit de studios entièrement aménagés et meublés, mais sans cuisine, qui sont mis à la disposition des membres qui désirent y loger famille, amis ou connaissances durant quelques jours.

Les studios peuvent accueillir jusqu'à 4 personnes avec un lit de 160x200 cm. et deux lits superposés de 90 cm. La literie et les linges sont mis à disposition.

Tous nos sociétaires peuvent louer ces logements d'hôte afin d'y accueillir qui ils veulent. **Ce n'est donc pas une prestation réservée aux seuls locataires du quartier.** Ils peuvent être loués pour des périodes de 3 jours au moins à 2 semaines au plus.

Le premier logement sera disponible dès le 1^{er} décembre et l'autre dès le 15 décembre 2010.

Nous organiserons un programme de réservation par Internet. Les prix dépendront de la période de location. Pour un week-end (du vendredi au lundi, soit 3 nuits) il faudra compter CHF 225.- tous frais compris (également le nettoyage en fin de séjour).

Veillez nous contacter sans attendre si vous désirez louer un de ces logements pour la période des fêtes de fin d'année.

Salle commune

Le groupe de Maillefer comprend également une salle commune de quartier accessible à tous les membres de la SCHL. La salle est divisible et peut accueillir une cinquantaine de personnes pour des conférences, apéritifs, etc. On y trouve du mobilier pour 45 convives. Une cuisinette est à disposition. Les salles peuvent également être louées pour des activités régulières (clubs, activités de loisir, etc.). La mise à disposition débutera le 1^{er} décembre 2010.

Le restaurant, qui est adjacent, pourra offrir un service de banquet. Comme pour les chambres d'hôte, nous établirons un programme de réservation par Internet.

Les prix de location seront modestes. Nous vous prions de prendre contact avec nous si vous désirez déjà programmer une activité et réserver la salle ou l'une de ses parties.



Locataires, loyers, logements

Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour toute la Suisse est maintenu par la Confédération à 3.00%. La prochaine décision interviendra en décembre et il est fort probable qu'il sera abaissé à 2.75%.

Marché de l'argent

Avec la prise de valeur du franc suisse par rapport aux autres monnaies fortes, les taux d'intérêt devraient rester à un niveau bas. Seule une reprise de l'inflation pourrait inverser la tendance. Les projections économiques actuelles prévoient même un certain «tassement» de l'économie en 2011.

Droit du bail

La révision du droit du bail est définitivement abandonnée. C'est donc le droit actuel qui continuera d'être appliqué pour de nombreuses années.

Loyers

Avec les ajustements effectués lors des dernières échéances, nos baux sont presque tous basés sur les conditions actuelles. Une baisse du taux hypothécaire de référence à 2.75% n'influencera les loyers qu'à partir de l'échéance du 1^{er} juillet 2011.

Prendre soin de son logement

En tant que coopérateur, vous êtes en quelque sorte copropriétaire de votre logement. On attend donc des locataires qu'ils en prennent soin comme s'il s'agissait du leur.

Un mauvais entretien de son logement et de ses équipements entraîne des frais que tous les autres locataires doivent supporter un jour. Cette attitude négligente révèle un manque de solidarité et un esprit coopératif déficient.

Chauffage

Les comptes pour le chauffage et l'eau chaude pour la période 2009 – 2010 ont été une bonne surprise avec une diminution, en moyenne, de 10% des coûts.

Les baisses les plus significatives touchent les installations au mazout dont le prix a fortement diminué.

On ne cessera de rappeler les règles simples suivantes pour diminuer les frais de chauffage et d'eau chaude :

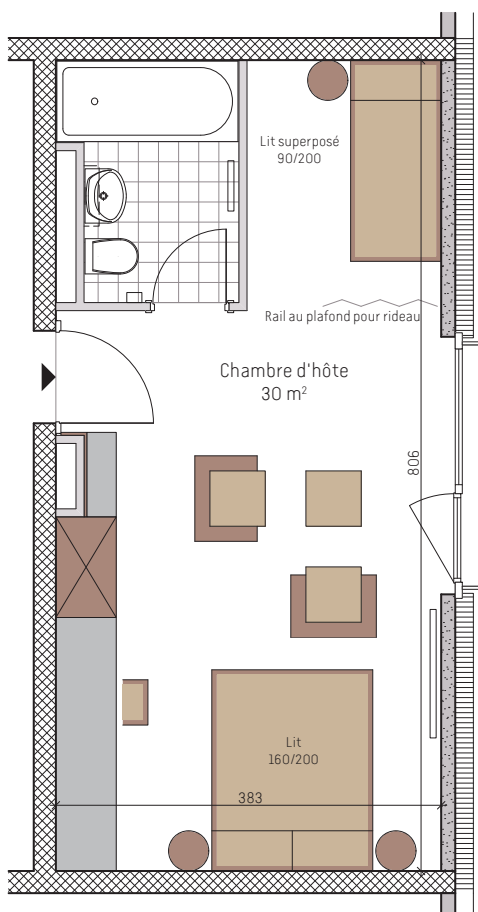
- ne pas laisser de fenêtres ouvertes mais aérer en les ouvrant largement pendant 10 minutes, 2 à 3 fois par jour;
- ne pas couvrir ou cacher les radiateurs;
- utiliser, quand elles sont existantes, les vannes thermostatiques des radiateurs pour ajuster la température au lieu d'ouvrir les fenêtres;
- maintenir dans le logement une température qui n'exécède pas 22 degrés. A partir de ce seuil chaque degré supplémentaire entraîne une consommation d'énergie supérieure d'environ 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.

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.



Rénovations et constructions

>6

Rénovation terminée

Ouchy I

Les travaux, débutés en juin 2008, ont été achevés à la fin de l'année 2009.

Le décompte du coût final des travaux est de CHF. 11'460'000.-, inférieur de CHF 40'000.- ou 0.35% au devis et ceci malgré l'exécution de travaux complémentaires.

Bien que ne répondant pas à la norme Minergie, l'économie d'énergie réalisée grâce aux travaux est conséquente, soit près de 70%.

Rénovation en cours

Pierrefleur

Les travaux ont pu débuter comme prévu en février 2010. La première étape s'est achevée avec le retour des locataires entre la mi et fin octobre 2010.

La deuxième étape, qui a débuté début novembre, durera jusqu'en mai 2011.

La rénovation permet de rendre l'immeuble conforme à la norme Minergie. La hausse des loyers a été fixée par le Conseil d'administration à 30%, soit inférieure à celle annoncée aux locataires.

Les loyers restent, après les travaux, très raisonnables, qu'on en juge :

Type d'appartement	Surface moyenne m ²	Loyer net après travaux en CHF
1 pièce	30	609.-
2 pièces	35	471.-
2 pièces	56	1'002.-
3 pièces	81	1'243.-
4 pièces	101	1'472.-
5 pièces	117	1'785.-

La dernière situation financière laisse penser que le devis de 11.8 millions de francs sera respecté.

Rénovation projetée

Vennes

Un constat d'état a mis en évidence qu'une rénovation complète n'était pas nécessaire et ceci d'autant plus que divers travaux ont déjà été entrepris ces dernières années.

Finalement, ce sont des travaux ponctuels qui seront effectués et qui amélioreront le confort de manière générale. Il s'agit principalement du changement des agencements des cuisines avec une amélioration des ventilations, l'amélioration de l'isolation en sous-sol et toiture, l'aménagement de nouvelles buanderies moins gourmandes en énergie et la mise en conformité des installations électriques.

Un investissement de 1,8 million de francs est prévu et une hausse, modeste, des loyers sera nécessaire. Un déménagement provisoire des locataires n'aura pas lieu.

Les travaux sont prévus au printemps 2011, les locataires seront dûment informés au début de l'année prochaine.

Construction en cours

Maillefer

L'avancement des travaux est conforme au programme et ils seront achevés pour la fin de l'année.

La mise en location s'est déroulée très facilement. Nous rencontrons un peu plus de difficulté pour la location des logements protégés, notamment des 3 pièces. La situation un peu isolée du quartier et une mauvaise desserte en transports publics en est probablement la cause.

C'est dommage que la volonté politique d'encourager la création d'un tel Eco-quartier ne se traduise pas par des efforts des autorités au niveau des liaisons piétonnières et du développement des transports publics.

Pour notre part, afin d'encourager la mobilité douce, nous avons mis gratuitement à disposition une place de parc pour une voiture Mobility qui y stationne depuis août.

Construction projetée

Maillefer II

Le dossier de demande de permis de construire a été déposé fin septembre et l'ouverture du chantier est prévue pour le printemps 2011.

Cette deuxième étape comprendra 69 logements de 2 à 5 pièces dans deux immeubles avec une majorité de 3 pièces.

Dès l'ouverture du chantier vous pourrez suivre son avancement grâce à une webcam.



7<

Maillefer vu du ciel septembre 2010



Informations diverses

>8

La Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), créée en 1928 par la SCHL dans le but de mettre à disposition des logements sociaux, a un nouveau président en la personne de M. Adrien Rizzetto, père de M. Nicolas Rizzetto membre du Comité de direction de la SCHL. Il remplace Mme Maryse Perret après 21 années membre du Comité de direction. Elle a assuré la présidence de la Fondation pendant 12 ans. La SCHL la remercie sincèrement de son indéfectible engagement en faveur du logement social.

La dernière statistique de la situation du marché lausannois de juin 2010 fait état d'un taux de vacance de 0.17%. La pénurie est donc encore d'actualité.

Contacts

Vous pouvez nous contacter

par courrier, à l'adresse :

SCHL, Case postale 231, 1018 Lausanne 18

Pour mémoire, le **libellé exact de l'adresse est très important** pour l'acheminement rapide du courrier depuis le centre de tri postal d'Eclépens.

par téléphone, aux N° suivants :

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

par fax, au N°021 544 00 60 ou encore par e-mail: schl@schl.ch.

Merci de vous identifier clairement dans votre e-mail par votre nom, prénom et adresse.

Fermeture des bureaux

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

- du jeudi 23 décembre 2010 dès 12h au lundi 3 janvier 2011 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 079 545 76 18



Joyeux Noël

Nous souhaitons à nos membres
de joyeuses fêtes de Noël et
leur adressons nos meilleurs
vœux pour l'année 2011.