



SCHL

Informations

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

Novembre 2002 No 36



Editorial

L'arrivée de l'automne avec ses jours changeants et son temps parfois maussade ne nous inciterait pas à trop d'optimisme. Pourtant, je débiterais mes propos par une gerbe de remerciements : à vous sociétaires pour la réponse enthousiaste que vous avez apportée à notre appel de fonds. Elle nous récompense de nos efforts et nous conforte, en quelque sorte, dans notre action.

A notre personnel qui s'est investi et a donné le meilleur de lui-même pour réussir ce qui était un pari à l'été 2001 et qui est devenue réalité cette année : la construction et l'aménagement de nos nouveaux bureaux aux Plaines-du-Loup.

A nos partenaires, enfin, mandataires, banquiers et entrepreneurs qui continuent à nous faire confiance et nous permettent de mettre sur le marché des immeubles de qualité. De décembre 2001 à l'été 2003, plus d'une centaine d'appartements auront ainsi été mis en location auprès de nos sociétaires.

Notre investissement est certes important mais, à lui seul, ne saurait répondre à la demande toujours aussi soutenue en nouveaux logements dans l'environnement de pénurie que nous vivons actuellement.

C'est vraiment paradoxal de constater que le loyer de l'argent a atteint un niveau historiquement très bas et que les investissements immobiliers stagnent, pour ne pas dire régressent, en exerçant par là une pression très forte sur les coûts de la construction, donc sur les entreprises et leur personnel.

A court et à moyen terme, selon les banques, le risque est très faible de voir les taux hypothécaires augmenter, tellement la concurrence entre établissements financiers est forte et le marché boursier orienté à la baisse. Dès lors, vu la lenteur de réaction du marché immobilier, la pénurie de logements à louer a bien des chances de perdurer.

Le financement étant disponible, pourquoi ne pas lancer de nouveaux projets ? Nous nous heurtons, hélas, à un autre phénomène qui est celui de la raréfaction de terrains à des prix abordables. En effet, les terrains mis sur le marché le sont de nouveau à des prix spéculatifs ne laissant peu, voire pas de place à l'édification d'immeubles coopératifs.

Dans cette conjoncture incertaine, nous entendons cependant mener à bien les constructions en cours, à savoir le projet des Alpes piloté de concert avec la Coopérative de Pully (33 appartements de 2 à 5 pièces terminés en été 2004), les rénovations de nos immeubles de Couchirard, de Chavannes et de Romanel. Les lignes qui vont suivre vous donneront de plus amples informations à ce sujet.

A l'horizon 2006, nous aurons pratiquement achevé notre programme de transformation et de rénovation de notre parc immobilier, lui permettant ainsi de garder sa valeur patrimoniale et surtout d'accorder à ses locataires un confort moderne à des prix très abordables.

Le Comité et la direction sont de plus conscients de la responsabilité qu'ils ont vis-à-vis des sociétaires dans le but de maintenir l'action de notre entreprise telle qu'elle a toujours existé. Nous nous sommes donc attelés à prospecter de nouvelles occasions de construire ainsi qu'à contacter de nouveaux partenaires, de même sensibilité, et susceptibles d'utiliser nos capacités de gestion d'immeubles.

Je terminerais en exprimant l'espoir qu'au-delà de nos soucis quotidiens nous puissions tous, sociétaires, membres des organes et personnel, œuvrer afin de développer et d'améliorer ce qui fait notre force : l'esprit d'entreprendre au profit du plus grand nombre.

Jean-François Thonney, président

Finances

Comptes 2002

Le résultat des comptes 2002, selon la dernière actualisation du budget, sera supérieur de l'ordre de 5% à celui de 2001. Cette progression est normale en regard des nouveaux immeubles en construction, dont une partie sera mise en location cette année, et des groupes rénovés (Montétan et Languedoc).

Comme nous l'avons démontré par un graphique dans le dernier rapport annuel (page 30), nous maintenons un résultat à peu près constant à l'augmentation du total de notre bilan.

Alors que récemment plusieurs coopératives ont rencontré des problèmes dus à une gestion défailante, notre bonne santé financière devrait nous permettre d'investir dans de nouvelles constructions, nécessaires en cette période de pénurie aiguë de logements.

Agenda

La prochaine Assemblée
générale ordinaire aura lieu

Judi 22 mai 2003
à 19h30

Sommaire

Editorial	1
Finances	1
Vie de la société	2-3
Locataires, loyers, logements	3-4
Rénovations et constructions	4-5
Informations diverses	5-6

Vie de la société

Assemblée générale

Après avoir connu une baisse de fréquentation en 2001, l'Assemblée générale du 30 mai 2002 a réuni 377 sociétaires, soit 70 de plus. Sa tenue, un jeudi soir à une heure plus avancée qu'une année auparavant, semble mieux convenir à nos sociétaires.

Après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2001, l'Assemblée a :

- fixé l'intérêt sur les parts sociales à 4.25% (en diminution de 0.25%);
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Messieurs Gilbert Faucherre, Alain Fontanellaz, Alfred Kohler, Nicolas Rizzetto et Jean-François Thonney;
- nommé Madame Anne-Lise Muelhauser à la Commission de gestion;
- reconduit, pour une année, le mandat de la fiduciaire ERNST & YOUNG en qualité d'Office de contrôle.

Le repas servi en fin d'assemblée a permis de poursuivre les discussions dans une atmosphère conviviale. Nous conserverons donc la même formule pour la prochaine assemblée générale. Cependant, si la participation continue de s'accroître, ce que nous espérons, la question du choix de la salle se posera un jour.

Conseil d'administration

Au cours de ses six premières séances de l'année, le Conseil d'administration, en plus des tâches habituelles que sont l'adoption des comptes et la fixation des loyers, a :

- enregistré la démission de Mme Muriel Thalman du Comité de direction, en raison de son départ à l'étranger pour une période d'une année, et nommé à sa place M. Claude Waelti, déjà membre de 1993 à 1998;
- reconduit les autres membres du Comité de direction dans leur fonction pour une année;
- pris acte, avec satisfaction, du résultat de l'appel de fonds lancé en décembre 2001 pour lequel les souscriptions, au 31 mars 2002, s'élevaient à Fr. 2'862'300.-;
- approuvé le plan d'investissement 2002 - 2006 qui prévoit des dépenses à hauteur de 82 millions de francs, dont 55 mil-

lions de francs pour des nouvelles réalisations et 27 millions de francs pour terminer notre programme de rénovation;

- adjugé les travaux pour la construction de l'immeuble B de Pully IV – Liaudoz et ceux de Pully V – Les Alpes;
- autorisé les investissements nécessaires à la création des nouveaux bureaux et à l'aménagement des surfaces louées;
- décidé du nouveau mode des signatures et nommé deux mandataires, MM Dessibourg et Bolay, adjoints, respectivement du chef du Service des bâtiments et du chef comptable.

Nouveaux bureaux

Le déménagement s'est déroulé du 21 au 23 août à notre entière satisfaction, grâce à la bonne volonté de chacun. Nous tenons à remercier notre personnel pour son engagement exemplaire. Dès le 26 août, tous nos services étaient à nouveau opérationnels.

Les nouveaux bureaux, clairs et spacieux, offrent des conditions de travail optimales à nos employé-e-s et permettent de vous accueillir dans un cadre agréable. La réalisation correspond tout à fait à notre attente.

Nous avons profité du déménagement pour mettre à niveau notre informatique, en installant un nouveau serveur et les dernières versions des programmes.

Cette opération délicate s'est déroulée sans problème car minutieusement préparée et bien organisée. Un nouveau central téléphonique permet maintenant d'atteindre chaque collaborateur directement avec un service de messagerie vocale individuelle. Ce dernier est également relié au réseau informatique et offre de nouvelles facilités, notamment la numérotation automatique.

www.schl.ch, une adresse à consulter

Notre site Internet ouvert à l'occasion du déménagement fait l'unanimité. Il enregistre près de 150 visites journalières. Nous sommes vraisemblablement les seuls à présenter de façon aussi complète notre parc immobilier et celui que nous gérons pour des tiers, avec le plan de chaque type de logements et les loyers en vigueur correspondants.

Dans nos bureaux, un poste informatique est à votre disposition pour «surfer» sur notre site, et c'est avec plaisir que nous imprimerons les plans des logements qui ont retenu votre attention. Nous vous invitons à consulter notre site régulièrement car les dernières nouvelles sur nos activités, la mise en location de nos dernières réalisations et la vie de la société y sont relatées et souvent mises à jour. Les messages sont à adresser à : schl@schl.ch



Nouveaux bureaux, Plaines-du-Loup 32



Vie de la société

Pourquoi rester membre de la SCHL ?

Plusieurs de nos membres démissionnent lorsqu'ils décident de déménager dans un appartement autre que ceux propriété de la SCHL. En nous quittant, ces personnes perdent pratiquement toutes leurs chances de redevenir locataire un jour au sein de la Coopérative. En effet, nos statuts prévoient que nos logements sont attribués en priorité aux sociétaires.

La réadmission d'une personne qui a démissionné ne se fait qu'à titre exceptionnel. Pour mémoire, il suffit de conserver 3 parts sociales (soit une somme de Fr. 900.—) pour rester membre. Le remboursement des parts liées à la location d'un logement se fait sans problème dès que l'on quitte son appartement, pour autant que l'on soit à jour avec ses obligations financières envers la Coopérative.

En cette période de pénurie de logements, le fait de rester membre de la SCHL peut grandement vous faciliter plus tard l'obtention d'un appartement, ceci d'autant plus que la durée du sociétariat est prépondérante pour figurer en bonne place dans la liste d'attente (voir l'art. 49 des statuts).

Adhérer à une coopérative, c'est un état d'esprit. Il ne faut pas considérer la SCHL comme une autre gérance, mais bien comme une société au service de tous ses membres.

Faire adhérer ses enfants et son conjoint à la SCHL

Nous encourageons régulièrement nos membres de faire adhérer leurs enfants et leur conjoint.

Pour les enfants, c'est pratiquement leur assurer, à l'âge de leur envol dans la vie, de pouvoir trouver un logement. Les parts sociales acquises à leur nom leur rapportent également un rendement non négligeable.

Faire adhérer son conjoint et lui permettre d'être ainsi colodataire, c'est lui offrir la garantie, en cas de problème, de pouvoir rester dans le logement familial.

Locataires, loyers, logements

Pénurie

Au 1er juin 2002, le taux de logements vacants dans le canton de Vaud est descendu à 0,8%, soit 2'398 logements disponibles, dont 1'481 à louer.

Dans le district de Lausanne, la situation est encore pire avec un taux de 0,2 %, soit 165 logements à louer. Les logements disponibles sont essentiellement des 1 et 2 pièces.

C'est dire que la recherche d'un nouvel appartement, surtout à partir d'un 3 pièces, est devenue vraiment problématique.

Aucune amélioration à court terme n'est en vue. Cette situation nous encourage à rechercher de nouvelles occasions de construire. Mais la recherche de terrains n'est pas aisée, surtout dans le climat spéculatif qui est réapparu.

Loyers

La baisse du taux hypothécaire de référence à 3.75% permettra des baisses de loyer significatives pour la plupart des immeubles.

Que chacun fasse preuve de patience, la situation est étudiée à chaque échéance des baux et, conformément à la politique toujours suivie par notre Coopérative, les baisses sont notifiées partout où la situation le permet.

Il est bon de rappeler que dans une coopérative, nul n'est besoin de demander une baisse de loyer, car dès qu'elle est possible, elle est automatiquement appliquée à l'ensemble des locataires d'un immeuble et ceci conformément à nos statuts, soit œuvrer pour les intérêts économiques de nos membres.

Liste d'inscriptions

En tout temps, il vous est possible de vous inscrire pour un logement sur les listes d'attente. Cependant, nous voyons trop souvent des demandes sur lesquelles tous les logements d'une même catégorie sont cochés.

En consultant notre site Internet, vous pouvez maintenant vous faire une idée précise des types d'immeubles et de logements de l'ensemble de notre parc immobilier.

En ne cochant que les immeubles et logements qui vous intéressent réellement, vous ferez une économie de temps en vous évitant d'aller visiter des appartements qui ne vous plaisent pas. D'autre part, nous pourrions offrir plus rapidement les logements libres aux personnes vraiment intéressées.

La validité de votre inscription est d'une année. Si vous ne répondez pas à notre demande de renouvellement, elle sera annulée.

Equipement des immeubles

De nouvelles habitudes de vie et le désir de profiter d'un meilleur confort, font que nous devenons de plus en plus exigeants sur la qualité de l'équipement de notre logement. Cette aspiration est légitime.

Nous sommes confrontés au dilemme de faire toujours mieux en offrant des logements à des loyers abordables.

Depuis plusieurs années, nous avons consacré d'importants moyens financiers à l'amélioration de l'équipement des appartements et des immeubles. Nous tenons à poursuivre ce programme.

S'il y a vingt ans les cuisinières encastrées étaient un luxe, aujourd'hui c'est un équipement devenu indispensable. Nos logements qui n'en n'ont pas trouvent plus difficilement preneur. Nous avons donc décidé de continuer d'équiper progressivement nos logements de cuisinières encastrées.

D'autre part les cuisines des dernières réalisations sont pourvues de machines à laver la vaisselle répondant ainsi à un large désir exprimé lors de l'enquête faite auprès de nos membres.

Nouveau droit du bail

Ce problème est loin d'être résolu. Les propositions du Conseil fédéral sont intéressées-

Locataires, loyers, logements

santes, notamment par l'abandon du couplage entre les loyers et un taux hypothécaire de référence qui ne correspond plus à la réalité.

Une simplification de la méthode pour déterminer si un loyer est abusif est souhaitable car la jurisprudence est devenue tellement compliquée dans ce domaine que seuls des spécialistes peuvent s'y retrouver.

Cependant, les propositions faites sont loin de faire l'unanimité! Bailleurs et locataires ont des intérêts divergents, sauf dans les coopératives d'habitation!

Une votation populaire semble incontournable. Cependant, l'initiative de l'Asloca «Pour des loyers loyaux» est dépassée. Preuve en est, l'accord romand conclu entre les associations de locataires et de bailleurs qui n'a pas été retenu par les Chambres fédérales et qui prévoyait une indexation partielle des loyers à l'IPC (Indice des Prix à la Consommation).

Energie – chauffage

Chaque année, en début de période de chauffage, nous faisons contrôler l'ensemble des installations pour détecter une anomalie qui conduirait à une consommation excessive et pour affiner les réglages.

Toutefois, les plus grandes économies d'énergie peuvent être réalisées par les occupants des appartements eux-mêmes. La préparation de l'eau chaude nécessite de l'énergie. Ainsi, sa consommation excessive entraîne une forte augmentation des charges. Nous préconisons de prendre des douches au lieu de bains et de ne pas faire votre vaisselle à l'eau courante.

Pour le chauffage, pensez en premier lieu à fermer les vannes des radiateurs au lieu d'ouvrir les fenêtres, mais sans négliger d'aérer, bien évidemment.

Pour les immeubles qui en sont pourvus, utilisez de préférence les sèche-linge au lieu des aérochauffeurs équipant les étendages.

Rénovations et constructions

Rénovations en cours

Montétan

Les travaux de la dernière étape qui concernent l'immeuble du Ch. de la Suetzaz 8-10-12, s'acheveront en novembre. Les locataires auront ainsi tous retrouvé leurs pénates pour la fin de l'année.

Languedoc

La deuxième étape qui concerne l'immeuble Ch. de la Tour-Grise 14-16, se terminera en février 2003. Les travaux de la dernière étape de l'immeuble Ch. de la Tour-Grise 10-12, débiteront à la même époque pour s'achever à la fin de l'année 2003. La mise en service du garage s'est faite en août 2002.

Rénovations projetées

Couchirard

Les études pour la réfection de l'enveloppe du bâtiment sont en cours. Les locataires seront informés au tout début de l'année 2003 sur la nature de cette rénovation. Un déménagement provisoire ne sera cependant pas nécessaire. Sauf imprévu, les travaux débiteront en mai et dureront quelques mois.

Romanel-sur-Lausanne

Les études sont en cours. C'est au début de

l'année prochaine que les principales options seront prises en fonction des coûts. Les travaux sont programmés pour être entrepris dès le printemps 2004.

Chavannes-près-Renens

Les mandataires ont été désignés et le résultat de leurs études seront connus d'ici quelques mois. Le début des travaux est prévu pour le printemps 2004.

Constructions en cours

Pully IV – Liaudoz

Les travaux sont en cours de finition pour le premier bâtiment (Ch. du Liaudoz 36). Les locataires ont pu emménager dès la mi-novembre. Tous les logements sont loués, malgré des loyers légèrement supérieurs à ceux auxquels nous aurions voulu arriver. Toutefois le prix de location au m² par année est inférieur à celui de nos dernières réalisations Pully II - Montillier et Pully III - Ramiers. Le second bâtiment sera terminé pour l'automne 2003.

Plaines-du-Loup

Après l'achèvement des bureaux, les travaux pour l'immeuble locatif se termineront début décembre et les locataires pourront emménager à la mi-décembre.



Rénovations et constructions

Epalinges

Les travaux se sont déroulés dans d'excellentes conditions. Ainsi, les logements de deux immeubles seront mis à disposition dès la mi-décembre. Les trois autres immeubles seront terminés pour le 1er février, 1er mars et 1er avril 2003. Tous les logements sont loués ce qui n'est pas étonnant vu les loyers très raisonnables, qu'on en juge :

Type de logement	Surface m2	Nombre	Loyer mensuel net moyen Fr. (sans charges)
3 pièces	82	4	1'225
3 pièces + mezzanine Combles	103	8	1'675
4 pièces	100	21	1'625
4 pièces + mezzanine Combles	115	2	1'855
5 pièces	120	5	1'881

Cette réalisation correspond en tout point au niveau de confort, de qualité des logements, de qualité de l'environnement et de prix des loyers que nous désirons atteindre. Mais comme déjà évoqué, les terrains de cette qualité à un coût raisonnable sont rares.

Pully V - Alpes

Le chantier a pu débuter en juillet 2002. Après de bonnes négociations, suite à la rentrée des soumissions, le devis révisé fait apparaître un coût plus bas que prévu, ce qui est de bon augure pour la fixation des loyers.

Certains problèmes géologiques risquent de tempérer un peu notre optimisme. Quand la construction de l'immeuble atteindra le niveau du rez-de-chaussée, nous pourrions mieux apprécier la situation.

La fin des travaux est prévue au printemps 2004. Toutefois les plans des différents types de logements peuvent être d'ores et déjà consultés sur notre site Internet.



Epalinges- octobre 2002



Pully IV - Liaudoz - Bâtiment A - octobre 2002

Informations diverses

Les principales coopératives d'habitation de Suisse en 2001

Société	Membres	Logements	Logements vacants	Montant alloué à l'entretien ¹⁾	Bilan	Capital social		Intérêt sur les parts sociales %
	Nombre	Nombre	%	% du revenu locatif	Fr. (mios)	Fr. (mios)	% du bilan	
SCHL Lausanne	4'815	1'683	0,00	20,21	295	22,7	7,70	4,25
ABZ Zürich	5'000	3'646	0,00	20,72	567	19,5	3,43	3,50
ASIG Zürich	2'832	2'366	0,21	16,83	352	16,1	4,57	3,00
FGZ Zürich	3'200	2'118	0,00	17,56	339	12,2	3,61	3,50
SCHG Genève	2'059	1'543	0,58	12,94	261	6,5	2,50	0,00

1) y compris les frais de conciergerie

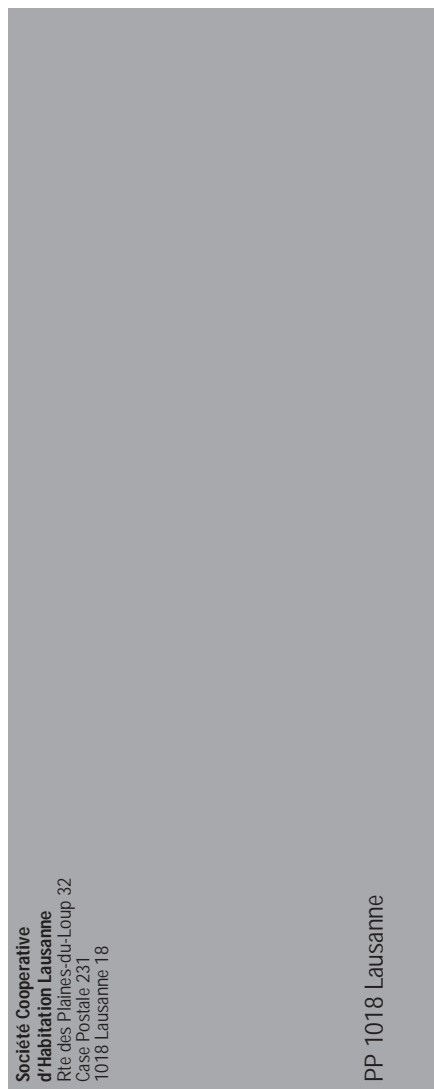
Informations diverses

Coût de la construction

Les coûts de la construction continuent leur ascension. Cependant les dernières mises en soumission laissent entrevoir un tassement bienvenu pour les investisseurs.

Tout en étant conscients que la branche du bâtiment a travaillé depuis de nombreuses années avec des prix à la limite de la rentabilité et des conditions salariales peu favorables, une hausse trop forte des coûts freinera encore plus les possibilités de construire de nouveaux logements à des loyers abordables.

Photographies: Rémy Gindroz



Société Coopérative
d'Habitation Lausanne
Rte des Plaines-du-Loup 32
Case Postale 231
1018 Lausanne 18

PP 1018 Lausanne

Les grandes coopératives

Nous faisons partie des 16 plus grandes coopératives de Suisse qui, au sein de l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat), représentent 26,5 % de l'ensemble des logements de toutes les coopératives membres. Les 47 coopératives qui possèdent plus de 500 logements représentent près du 50 % des logements coopératifs au sein de l'ASH.

S'il est vrai que l'esprit purement coopératif est plus difficile à maintenir au sein d'une grande coopérative, force est de constater que ce sont elles qui ont principalement les capacités techniques, administratives et financières de construire de nouveaux logements.

Certains sont persuadés que la création de petites coopératives est une bonne solution. Cependant, même si toutes les initiatives sont les bienvenues, les grandes coopératives offrent de meilleures garanties vis-à-vis des prêteurs. Le mot «coopérative» comprend la notion de coopération. La coopération est sans aucun doute une voie à suivre entre grandes et petites coopératives.

Notre collaboration avec la SChP (Société Coopérative d'Habitation de Pully) est exemplaire à ce titre pour la réalisation du quartier des Alpes à Pully.

Les grandes coopératives possèdent un personnel, des infrastructures et une expérience qu'elles peuvent mettre à disposition de tiers. Pourquoi alors certaines petites coopératives s'adressent-elles à des gérances qui n'ont pas ou peu de rapport avec le mouvement coopératif et qui traitent les coopérateurs-locataires comme tous leurs autres locataires?

Il s'agit souvent d'un problème «d'esprit de clocher» bien mal venu. Les coopératives doivent se soutenir et s'entraider. La gestion par des bénévoles, parfois décrite comme plus proche des membres et plus «sympathique», n'offre pas souvent, malheureusement, la qualité requise pour traiter l'ensemble des problèmes si complexes du monde de l'immobilier et de la construction. Dès lors, une coopérative qui rencontre des problèmes prend le risque de porter atteinte à l'image du monde coopératif en général.

Réfection des appartements

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

- 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.

Le bon numéro

En atteignant le service adéquat par son numéro de téléphone, vous serez mieux et plus vite servis:

- 021 544 00 00** : Administration générale;
- 021 544 00 10** : Service de location;
- 021 544 00 20** : Service des bâtiments, problèmes techniques;
- 021 544 00 30** : Comptabilité;
- 021 544 00 40** : Sociétariat

Notre fax est à votre disposition au No 021 544 00 60 et les «internauts» peuvent nous laisser un message sur : schl@schl.ch

Fermeture des bureaux

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

- du vendredi 22 décembre 2002 dès 13h. au lundi 6 janvier 2003 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 seulement**, aux Nos: 079 681 97 94 ou 079 607 69 45

Joyeux Noël

Nous adressons à tous nos membres nos meilleurs vœux de joyeuses fêtes de Noël et de bonne année 2003.