



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 3 JUIN 2010, A 19H30,
AU GRAND RESTAURANT DU PALAIS DE BEAULIEU, A LAUSANNE

☆☆☆☆☆

PRESIDENCE : Monsieur Jean-François THONNEY, président

PARTICIPATION : 576 personnes, dont 499 sociétaires

☆☆☆☆☆

ORDRE DU JOUR

1. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2009
2. GESTION ET COMPTES DE L'EXERCICE 2009
 - 2.1 RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE L'ORGANE DE REVISION
 - 2.2 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN
 - 2.3 REPARTITION DU BENEFICE NET
3. NOMINATION DE DEUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (RENOUVELLEMENT DES MANDATS)
4. NOMINATION DE QUATRE NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
5. NOMINATION D'UN NOUVEAU MEMBRE DE LA COMMISSION DE GESTION
6. NOMINATION DE L'ORGANE DE REVISION
7. DIVERS

☆☆☆☆☆

Le président ouvre cette 89^{ème} Assemblée générale à 19h.35, en souhaitant la bienvenue aux participants.

Il constate qu'à l'exception de M. Alain FONTANELLAZ, excusé, tous les membres du Conseil d'administration sont présents et que la fiduciaire BDO VISURA, désignée comme Organe de révision, est représentée par Monsieur René-Marc BLASER, expert comptable diplômé.

Il salue la présence de

- Mme Maryse PERRET, présidente de la Fondation Pro Habitat Lausanne,
- M. André BRIOD, président de « Bel Automne », Coopérative d'Habitation de Romanel,
- M. Mario CANZIANI, président de la SCH Chavannes,
- M. Patrick CLEMENÇON, Rédacteur de la Revue Habitation,
- M. Roger DUBUIS, Secrétaire général de l'ASH section romande, accompagné de Mme Martine ROLLIN,
- M. Jean-Jacques LIVIO, propriétaire du terrain « Maillefer », accompagnée de son épouse, Mme Monique LIVIO,
- M. Gilbert MÜLLER, président d'honneur de la Société Coopérative d'Habitation de Montreux, accompagné de M. Jean-Louis CRUCHET,
- M. Philippe PERREAUD, directeur de la Coopérative d'Habitation Cité-Joie,
- M. Jean-Pierre RYFFEL, président de LOGACOP, accompagné de M. André BAUMBERGER, vice-président,
- M. Christian WIDMER, président de la Société Coopérative d'Habitation de Renens, accompagné de M. Raymond BOVIER, responsable technique.

Il excuse l'absence de M. Bernard MEIZOZ, président d'honneur.

Sont désignés comme scrutateurs :

Mesdames Anita BLANC, Raymonde CASTELLA, Françoise CLEMENT, Maria PASCARELLA, Valérie LEYVRAZ et Ludmilla TRAEKNES, et Messieurs Bertrand FRANCFORT, Eric MICHAUD, Eric PFISTER, Pierre-Olivier SAUTEREL, et Christian VOLKEN. Monsieur Paul BATSCHELET est nommé responsable du bureau de vote.



L'Assemblée étant valablement constituée et aucune proposition devant faire l'objet d'un vote n'ayant été adressée au Conseil d'administration, le président propose de passer à l'ordre du jour.

1. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2009

Après sa lecture par M. René STUCKI, membre du Comité, il est adopté à l'unanimité avec remerciements à son auteur.

2. GESTION ET COMPTES DE L'EXERCICE 2009

2.1 RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA COMMISSION DE GESTION

Situation financière

Avant d'ouvrir la discussion générale sur la gestion et les comptes, le président commente le résultat de l'exercice sous revue :

Le bilan augmente à Fr. 404.6 mios, avec un capital social frôlant les 37.9 mios, soit 9.4 % du total du bilan.

Ces données chiffrées, dans leur aridité, nous confortent dans l'action, initiée il y a 90 ans et suivie par nos prédécesseurs. Elle n'est pas le résultat d'un coup de chance mais bien celui d'un équilibre entre « favoriser les intérêts économique de ses membres en leur procurant des habitations à des conditions avantageuses » et l'esprit de solidarité existant entre tous les sociétaires, locataires ou non.

Dans l'enquête de satisfaction, le 1^{er} de ces critères ressort très nettement, en augmentation depuis 1998, à plus de 80% comme motif de choix d'une adhésion à la SCHL. Alors que le 2^{ème} critère mentionné diminue sensiblement pour n'occuper que le 5^{ème} rang avec 23%.

Cela paraît assez naturel, au vu de la pénurie et les prix élevés des logements mis sur le marché. Attention donc de ne pas occulter ce qui fait la force de la SCHL, au travers de tous ses membres, mais aussi grâce à la représentativité du Conseil d'administration, du Comité de direction et du président.

Ce sont ces personnes qui, avec tous les sociétaires, sont les garants de l'indépendance et de l'originalité : la croissance ne doit pas amener à devenir une société financière dans le domaine de l'immobilier.

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

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

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

On peut constater que la capacité d'autofinancement reste intacte malgré les très forts investissements en cours. C'est le signe d'une bonne santé financière. Les fonds et provisions font bonne figure avec une attribution de 3,8 millions, soit 4.49% d'augmentation.

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

Sociétariat

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

La mise en location du quartier de Maillefer met en évidence que, lors de nouvelles constructions, la majorité des logements (entre 60 et 70%) est loué à des candidats qui deviennent sociétaires à cette occasion.

Capital social

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

Bien qu'actuellement plus coûteux que des emprunts, le capital social est un gage d'indépendance et offre une garantie à nos créanciers.

Personnel

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

Le taux d'absentéisme est remarquablement faible avec une moyenne de 1,52 jour par employé. Nous tenons ici à remercier l'ensemble du personnel de son engagement.

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

Les tâches administratives

s'intensifient d'année en année avec l'augmentation du parc locatif et des prestations de gérance pour des tiers.

Revue « Habitation »

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

Guichet virtuel

Un grand nombre de sociétaires a exprimé le vœu, par le questionnaire de satisfaction, de pouvoir disposer d'un guichet virtuel. Il s'agit, par un accès internet protégé, de pouvoir effectuer des opérations en ligne.

Les études sont en cours et nous pensons pouvoir mettre à disposition cette facilité d'ici la fin 2010.

Entretien des immeubles

Faisant suite à la décision d'améliorer le confort de plusieurs immeubles (changement de cuisines et de portes palières, pose de rosaces de sécurité, etc.), la dépense consacrée à l'entretien courant a augmenté en 2009.

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

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

Le marché immobilier et la crise

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

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

Mais dès que la crise s'estompera, il est inévitable que l'inflation repartira à la hausse entraînant une augmentation des taux d'intérêts. Si cette évolution se produit brusquement, elle causera des problèmes aux propriétaires qui ont acheté un bien en PPE en ne calculant pas avec attention leurs charges.

Pour le marché locatif, la demande reste très soutenue. A Lausanne, le taux des logements vacants est d'environ 0.1%. Pour Maillefer, la location se fait très facilement. Cependant on constate une certaine prudence quant au niveau des loyers.

Résultat de l'enquête de satisfaction

Le président tient à relever les éléments suivants :

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

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

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

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

La vie de la Société est importante car chaque sociétaire doit être correctement informé et être convaincu de son appartenance à une coopérative. Le bilan que l'on peut tirer de cette enquête est très gratifiant et encourageant. En effet, le haut degré de satisfaction des sociétaires s'est amélioré dans tous les domaines par rapport à l'enquête 1998.

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

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

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

Le président fait un tour d'horizon des affaires en cours :

Chantiers et projets de la SCHL

Rénovation terminée

Ouchy I

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

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

Les travaux entrepris abaisseront fortement la dépense en énergie de l'immeuble.

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

Rénovation en cours

Pierrefleur

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

La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 03.07 au 03.08.2009 et n'a soulevé aucune opposition. Le permis de construire a été délivré le 23.12.2009.

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

Pour l'essentiel, les travaux concernent :

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

Une fois les travaux achevés, l'immeuble de Pierrefleur disposera d'un confort tout à fait comparable à une réalisation neuve.

Rénovation projetée

Vennes

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

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

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

Construction en cours

Maillefer

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

La mise en location de la deuxième étape de quatre immeubles comprenant 71 logements a rencontré le même succès. Les appartements seront disponibles entre le 1^{er} mai et le 1^{er} juin 2010.

Les loyers très abordables sont, à n'en pas douter, la raison de l'intérêt que suscite ce nouveau quartier écologique. Qu'on en juge :

Type de logement	Surface nette m2	Loyer mensuel moyen charges comprises Fr.
3 pièces	73 à 83	1'335.--
4 pièces	95 à 103	1735.--
5 pièces	123 à 128	2'255.--

Le solde des appartements est en cours de location. Leur mise à disposition s'échelonne de août à décembre 2010. L'attribution des logements protégés se fera selon une procédure spéciale afin qu'ils soient attribués aux personnes qui en ont réellement besoin tout en préservant une priorité aux membres.

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

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

Construction projetée

Maillefer II

Les tractations pour la réalisation d'une deuxième étape située sur la Commune du Mont-sur-Lausanne, ont abouti et les actes signés. Il s'agit de la construction de deux immeubles qui abriteront une septantaine d'appartements. L'ensemble du quartier comprendra, finalement, entre la partie Lausannoise et Montaine, environ 600 logements dont le 50% géré par la SCHL. Comme pour la première étape, il s'agit d'une mise à disposition du terrain sous forme de droit de superficie.

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

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

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

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

Vu les frais engagés par le propriétaire pour l'élaboration d'un plan de quartier, les conditions de mise à disposition du terrain sont un peu plus onéreuses que celles de la première étape. Elles restent extrêmement raisonnables.

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

Comptes

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

Bilan

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

Pertes et profits

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

Chiffres clés

- les amortissements financiers s'élèvent à Fr. 4'083'085.-- soit le 1.72% de la dette hypothécaire consolidée au début de l'exercice,
- la valeur de rendement de nos immeubles capitalisée à 7% représente : 323 millions de francs,
- les capitaux étrangers (dettes) se montent à 68.03% du total du bilan (66.2% en 2008 et 65.9% en 2007).

Le président demande aux sociétaires présents si l'un d'entre eux désire prendre la parole. Tel n'est pas le cas.

Le président remercie l'Assemblée de son attention et propose de passer aux points 2.2 à 2.3 de l'ordre du jour.

2.2 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN

Suivant les propositions du Conseil d'administration, de la Commission de gestion et de l'Office de contrôle, l'Assemblée, à l'unanimité,

- adopte le rapport d'activité et les comptes de l'exercice 2009,
- donne décharge au Conseil d'administration de sa gestion.

2.3 REPARTITION DU BENEFICE NET

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

L'Assemblée approuve à l'unanimité la répartition du bénéfice net telle que proposée, soit :

• Fonds de réserve légale	fr.	63'000.00
• Intérêt sur parts sociales (3.25 %)	fr.	1'210'404.—
• Report à nouveau	fr.	<u>7'762.95</u>
Total	fr.	<u>1'281'166.95</u>

3. NOMINATION DE DEUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (RENOUVELLEMENT DES MANDATS)

L'Assemblée, par un vote à main levée, renouvelle pour une période de 3 ans le mandat de

- Madame Chantal RESPLENDINO
- Monsieur Olivier CARDINAUX

4. NOMINATION DE QUATRE NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Suite à l'appel paru dans le SCHL-Info de l'automne 2009, le Comité de direction a enregistré 15 candidatures, variées, intéressantes et de qualité.

Le président tient à relever qu'il n'a pas été très aisé de faire un choix et que l'on peut comprendre un certain sentiment de frustration pour ceux qui n'ont pas vu leur candidature retenue par le Conseil d'administration. Il réaffirme que si ces personnes le souhaitent, une autre opportunité se présentera certainement.

Dans l'esprit de la Coopérative et de sa mission « sur la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales », le Conseil d'administration, en conformité de l'art. 24 lettre e, propose à l'Assemblée générale les candidatures suivantes :

- Madame Marlyse DORMOND BEGUELIN
- Madame Isabelle MEYLAN
- Monsieur Julien CARTIER
- Monsieur Jean-Jacques HUMBERSET

En ce qui concerne la candidature de M. HUMBERSET et au vue de son activité professionnelle, le Conseil d'administration s'est assuré que l'art. 22 chiffre 5 qui n'admet pas qu'un administrateur soit en relation d'affaires avec la Société, soit respecté.

Ces deux femmes et deux hommes, de professions variées et d'âges différents compléteront harmonieusement le Conseil d'administration actuel.

Le président informe l'Assemblée que Monsieur Marco PICCIRELLI, marié, 1 enfants, l'un des 15 candidats au CA, maintient sa candidature alors qu'elle n'a pas été retenue par le Conseil d'administration.

M. Gérard Colomb, locataire à l'av. de la Harpe 33 à Lausanne, demande la parole. Il aimerait savoir si, à l'avenir, il serait possible que les noms des candidats retenus par le CA soient connus avant l'Assemblée générale.

Le président lui répond qu'à l'avenir le Conseil d'administration mettra tout en œuvre afin de publier les noms des candidats dans le rapport annuel.

Le président précise que le vote aura lieu en deux fois, soit d'une part pour les 4 candidats officiels proposés par le Conseil d'administration et, d'autre part, pour M. Piccirelli qui, s'il obtient la majorité absolue, sera également élu.

Sur recommandation du Conseil d'administration, l'Assemblée, par un vote à main levée, élit à l'unanimité, pour un mandat de 3 ans :

- Madame Marlyse DORMOND BEGUELIN
- Madame Isabelle MEYLAN
- Monsieur Julien CARTIER
- Monsieur Jean-Jacques HUMBERSET

Par un vote à main levée, l'Assemblée, hormis 9 abstentions, ne retient pas la candidature de

- Monsieur Marco PICCIRELLI

5. NOMINATION D'UN NOUVEAU MEMBRE A LA COMMISSION DE GESTION

Pour remplacer Monsieur Blaise JAUNIN, membre de la Commission de gestion, non rééligible, l'Assemblée élit à l'unanimité pour une durée de 5 ans, par un vote à main levée :

- Monsieur Michaël ROSSELET, né en 1968, marié, horticulteur-paysagiste M+F, domicilié actuellement à la route de la Clochette 16d à Lausanne, et dès le 1^{er} décembre 2010 au chemin de Maillefer 123 à Lausanne.

6. NOMINATION DE L'ORGANE DE REVISION

L'Assemblée renouvelle à l'unanimité pour une année le mandat de la Fiduciaire BDO VISURA à Lausanne.

7. DIVERS

M. Mathias KIENTSCH, locataire au ch. I.-de-Montolieu 121 demande la parole. Il relève que depuis plusieurs années, une rénovation importante du groupe Vennes est en discussion. Or, selon le rapport annuel 2009, cette dernière n'est plus à l'ordre du jour, du moins pas si importante. Selon les relevés techniques, il n'y aurait pas lieu de rénover ni les installations électriques ni sanitaires. Mais qu'en est-il des agencements intérieurs tels les cuisines qui deviennent vétustes. Est-ce que leur remplacement est prévu lors de la rénovation ?

Le président confirme qu'au départ, une rénovation importante telle qu'entreprise pour le groupe Ouchy I était projetée. Le constat technique permet de dire que la rénovation sera moins lourde. Une mise à niveau du confort sera toutefois étudiée en détail mais sans que la typologie ou les conduites techniques soient touchées.

M. Gérard COLOMB, locataire à l'av. de la Harpe 33 à Lausanne, relève que les locataires du groupe Ouchy I, qui a fait l'objet d'une rénovation lourde, ont du subir 2 déménagements. Les architectes et bureaux techniques ont fait du mieux qu'ils pouvaient afin de tenir les délais. Or, des travaux d'ébouage et de nettoyage du chauffage sont prévus sur 3 semaines. Se pose alors la question s'il n'aurait pas été possible de faire ces travaux simultanément pendant les travaux de rénovation afin de ne pas contraindre les locataires pendant 3 semaines à laisser en permanence un accès à leur logement.

Le président s'excuse de ne pas pouvoir donner de précisions techniques pour quelle raison il y a eu un retard entre les travaux de rénovation et l'ébouage du chauffage. Il

va demander au service des bâtiments de faire une lettre d'information à l'ensemble des locataires.

M. MORET-CAMPO, locataire à l'av. de la Harpe 37 à Lausanne, tient à remercier toutes les personnes qui œuvrent à la tête de la SCHL pour l'excellence de leur travail. « La SCHL est un fleuron dans le milieu immobilier lausannois ». Il relève que les locataires du groupe Ouchy I ont été choyés pendant la rénovation de l'immeuble. Tout d'abord, par le déménagement dans un appartement de transit et la prise en charge des frais y relatifs et pour terminer, la remise d'un magnifique bouquet de fleurs en guise de remerciement.

Le président remercie M. MORET-CAMPO de son intervention historique et poétique qui va droit au cœur.

Le président donne la parole à M. René DONADA, locataire au ch. de Pierrefleur 52A, qui se plaint de la qualité de l'ouvrage (Pierrefleur 50/52) nécessitant une rénovation complète après 35 ans, et de la hausse des loyers qui ont pratiquement doublé en 16 ans. Il estime que la solidarité est une bonne chose en soi, pour autant qu'elle fonctionne dans les deux sens. Les statuts n'obligent pas la SCHL à faire du bénéfice. Il estime que les locataires du groupe de Pierrefleur ont fait leur part de choses depuis 35 ans.

Le président relève que la rénovation du groupe de Pierrefleur est indispensable. La SCHL essaye de maintenir la valeur de son parc immobilier. Elle essaie également de maintenir un équilibre entre les loyers des immeubles rénovés et des nouvelles constructions. Il rappelle qu'entre 1974 et 2010, une inflation importante a eu lieu. La SCHL tient à faire en sorte que les hausses des loyers soient pondérés.

Le président estime comme infondé de dire que l'immeuble de Pierrefleur doit être rénové après 35 ans uniquement parce qu'il s'agit d'une mauvaise construction, d'autant plus que ce bâtiment a fait l'objet d'un entretien régulier.

De plus, une adaptation des loyers s'impose après chaque rénovation mais reste, à la SCHL, toujours dans un cadre acceptable et économiquement supportable.

M. Gérard WEISS, locataire à l'av. de la Harpe 33, demande, dans l'intérêt de raccourcir la durée de l'Assemblée générale, si la lecture du procès-verbal est obligatoire par les statuts ou s'il serait possible d'abolir ce point de l'ordre du jour.

Le président lui répond que le Conseil d'administration s'est posé cette question à plusieurs reprises et qu'il va essayer de trouver une solution qui satisfera tout le monde.

☆☆☆☆☆

Au terme de cette 89^{ème} Assemblée générale, le président remercie les sociétaires pour la confiance témoignée aux organes de la société année après année. Il exprime sa gratitude vis-à-vis de la direction et de toutes les collaboratrices et collaborateurs pour leur engagement et la qualité de leur travail ainsi qu'aux membres des organes pour leur participation et le soutien loyal qu'ils accordent au Comité et à leur Président.

Il invite les participants à rester dans la salle pour partager une assiette froide entre voisins et amis afin de clore agréablement cette soirée, et leur donne d'ores et déjà rendez-vous l'année prochaine, le jeudi 26 mai 2011.

La séance est levée à 21h.20.

SOCIETE COOPERATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

Le président :

Le vice-président :

Jean-François Thonney

Claude Waelti

La préposée au procès-verbal :

Mirjam Salanitro