



Editorial

L'an 2003 s'achève sous un climat de saison dans le souvenir de l'été exceptionnel que nous avons vécu.

L'activité écoulée de la SCHL peut se décliner sous des aspects aussi riants que le bleu du ciel qui nous a accompagné ces derniers mois.

Grâce aux efforts importants consentis en été 2001, tant par le soutien financier de nos membres et des instituts prêteurs que par les initiatives des organes de la direction et du personnel, la SCHL a pu, cette année, mettre sur le marché locatif plus de 90 logements neufs à Lausanne, Pully et Epalinges et rénover en améliorant le confort de leurs locataires quelques 200 appartements à Prilly et à Lausanne.

Malgré cela, le constat reste le même: la pénurie de logements s'est installée de manière durable. A ce phénomène inquiétant vient s'ajouter le niveau historiquement bas du loyer de l'argent qui conduit ceux qui en ont les moyens, à acheter des biens immobiliers nouveaux ou préalablement loués. Dès lors, le marché locatif s'assèche, ce qui pousse propriétaires de terrain et promoteurs à investir encore plus massivement dans la propriété par étage.

Cette tendance s'est accentuée ces derniers temps, malgré la prise de conscience tardive des pouvoirs publics cantonaux comme communaux qui aimeraient pouvoir utiliser le taux hypothécaire bas et les réserves de terrains à bâtir en leur possession pour soulagier, voir combattre la pénurie, notamment dans les villes vaudoises.

Ce processus est malheureusement freiné par une législation mal appliquée et peu adaptée à une situation de pénurie, une politique d'aménagement du territoire paralysante et des finances publiques exsangues ne permettant plus de pratiquer une aide incitatrice.

Les instruments existent, reste la volonté de les mettre en œuvre.

Dans ses démarches et ses recherches soutenues, la SCHL, bien que financièrement indépendante des pouvoirs publics, se heurte à l'un ou l'autre des défauts mentionnés: notamment le manque de terrains à des prix non spéculatifs comme des procédures d'aménagement interminables et tatillonnes.

Cela ne nous empêche pas, toutefois, de mener à bien un projet comme celui de Pully, en collaboration avec la SCHP et grâce au soutien des autorités locales: réalisation qui permettra la mise en location de 33 nouveaux logements dès l'été 2004.

Cette action devrait être complétée par d'autres si, comme nous l'espérons, nous pouvions acquérir des biens-fonds conduisant à des constructions d'importance.

Ce bulletin d'information ne saurait être complet sans contenir une série d'écrits concernant la vie au quotidien de la Coopérative ainsi que des recommandations utiles et indispensables qui rendent agréable la vie en société.

Je terminerai ces quelques propos par un sentiment de gratitude à l'égard de tous nos sociétaires pour leur soutien sans faille et par de vifs remerciements envers la direction, les collaboratrices et collaborateurs de la SCHL, pour leur engagement professionnel et leur travail de qualité.

Jean-François Thonney, président

Finances

Comptes 2003

Les comptes 2003 se présentent sous de bons augures. Le résultat brut devrait être en progression de l'ordre de 16 % pour avoisiner les 7 millions de francs. Les conditions très favorables du marché des capitaux en sont la raison principale, mais également la mise en exploitation des nouveaux immeubles en 2002 et 2003.

La bonne tenue de nos comptes n'est pas étrangère à notre gestion très rigoureuse et prudente. Le résultat permettra de conforter notre situation et d'envisager avec sérénité de nouveaux investissements importants.

Agenda

**La prochaine
Assemblée
générale ordinaire
aura lieu le**

**Judi 10 juin 2004
à 19 h 30**

**au grand restaurant
du Palais
de Beaulieu**

Sommaire

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

Vie de la société

Assemblée générale

L'Assemblée générale du 22 mai 2003 a connu une affluence record qui nous réjouit. En effet 506 personnes étaient présentes dont 462 sociétaires qui, par leur présence, marquent leur intérêt à la marche de la SCHL.

Pour des raisons évidentes de place, la prochaine assemblée générale se tiendra au grand restaurant du Palais de Beaulieu qui permet d'accueillir confortablement plus de 600 personnes. Nous espérons que vous serez nombreux à inaugurer ce changement le jeudi 10 juin 2004. Une assiette froide sera également servie après la partie officielle.

Après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2002, l'Assemblée a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 3.75 % (en diminution de 0.50 %);
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Monsieur Jean-Pierre Favre, Madame Murielle Fiaux Pidoux, Monsieur Marcel Oberli, Madame Muriel Thalmann et Monsieur Claude Waelti;
- nommé Monsieur Werner Augsburgers à la Commission de gestion;
- reconduit, pour une année, le mandat de la fiduciaire ERNST & YOUNG en qualité d'Office de contrôle.

Bien sûr qu'avec la présence de près de 10 % de nos 5000 sociétaires, l'Assemblée générale n'est pas le lieu pour entamer de larges débats, ce n'est d'ailleurs pas son but non plus. Toutefois la partie récréative permet de nouer des relations. Les membres des organes et la direction sont à votre disposition toute l'année pour répondre à vos questions ou écouter vos suggestions ou doléances.

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 :

- reconduit les membres du Comité de direction dans leur fonction pour une année;

- enregistré que la Commission de gestion sera présidée, pour l'exercice 2003, par Madame Isabelle Meylan;
- reconduit les mandats au sein du Conseil de la Fondation Pro Habitat Lausanne pour 4 ans de Messieurs et Mesdames: Gérard Colomb, Bernard Eyman, Gilbert Faucherre, Monique Mischler, Maryse Perret (actuelle présidente), René Stucki et Frédéric Romanens;
- autorisé l'achat d'un terrain à bâtir à Epalinges qui permettra la construction de 12 logements;
- approuvé le plan d'investissement 2003 – 2007 qui prévoit des dépenses à hauteur de 92,7 millions de francs, dont 74,4 millions pour des nouvelles réalisations et 18,3 millions pour des rénovations;
- autorisé l'exécution des travaux de rénovation de Couchirard pour 6,6 millions de francs et adjugé les travaux.

5000 membres

C'est en juin 2003 que nous avons enregistré l'adhésion de notre 5000^e sociétaire. Nous comptons aujourd'hui 5046 membres. Nous devenons ainsi la coopérative de Suisse qui compte le plus de coopérateurs.

Ce nombre est appelé à s'accroître avec les futures constructions envisagées et par notre encouragement à faire adhérer les conjoints et enfants de nos sociétaires.

En grandissant, une coopérative pourrait perdre son identité. Nous agissons afin de sensibiliser les nouveaux venus à l'esprit et aux idéaux coopératifs.

Esprit coopératif et philanthropie

Rappelons que les coopératives ont pris naissance dans les utopies des penseurs du XIX^e siècle, à la recherche d'un système idéal dans une société injuste.

De là vient peut-être le sentiment que le mouvement coopératif est associé à une entreprise louable, certes, mais un peu naïve.

L'image de braves scouts accomplissant leur BA nous effleure l'esprit.

L'esprit de bienfaisance et de charité tels qu'ils étaient pratiqués au XIX^e siècle émergent ici ou là. Les coopératives seraient ainsi constituées de gens idéalistes, et déconnectés des réalités. On attend donc des coopératives qu'elles fassent le bien sans trop se demander d'où leur viennent les moyens de ne pas se soucier de rentabilité.

C'est justement pour ne pas être pris en charge par d'autres que les coopératives sont nées. Le critère de rentabilité est pourtant incontournable si la coopérative veut pouvoir remplir sa mission, en l'occurrence fournir des logements à des conditions avantageuses à ses membres.

L'on voit donc que si beaucoup de coopératives, dont la nôtre, sont sans but lucratif, elles n'ont pas pour autant vocation de perdre leur substance.

La SCHL ne s'est pas fondée pour la beauté du geste, mais constitue une réaction salutaire contre les abus d'une société libérale. Il s'agit de travailleurs qui ont voulu se prendre en mains, échapper à la spéculation immobilière et aux vicissitudes du marché du logement.

Le problème crucial de toute entreprise est celui de la constitution du capital. Dans le cadre de la coopérative, il est souscrit et libéré par les sociétaires. Les statuts fixent le cadre minimum à la détention de parts pour devenir membre, indépendamment de la situation financière des candidats.

Ce point est si crucial que plus du quart des règles des statuts parlent des parts sociales.

L'évolution réjouissante du capital social témoigne de la confiance des souscripteurs et permet à notre Société de continuer son élan constructeur.

En devenant membre de la Coopérative, vous avez recherché votre intérêt certes mais aussi contribué au développement du mouvement coopératif dont le but n'a pas varié depuis sa fondation: servir les intérêts de ses membres en leur procurant des logements à des conditions avantageuses, hors des lois du marché.

Locataires, loyers, logements

La pénurie de logements à Lausanne

s'est encore aggravée au 1er juin 2003 pour atteindre un taux de vacance de 0,22 %. Ce sont les logements de 2 et 3 pièces qui font le plus défaut. Seuls 11 logements vacants de 4 pièces à un loyer mensuel inférieur à Fr. 2'000. — ont été dénombrés.

Les raisons de cette pénurie sont multiples. L'une des principales est l'augmentation spectaculaire de la surface que nous occupons pour nous loger. Alors que dans les années 80, nous nous contentions de 34 m² pour vivre, aujourd'hui nous disposons, en moyenne en Suisse, de 44 m² de surface nette par habitant. (*Selon le dernier recensement fédéral*).

Cette tendance est liée à une augmentation du besoin de confort, mais également à d'autres éléments comme la multiplication des divorces et l'augmentation des familles monoparentales. Elle pourrait s'inverser rapidement en cas de grave récession.

Il y a donc lieu de rester attentif et de ne pas tomber dans l'euphorie en voulant construire n'importe quoi, n'importe comment, n'importe où et à n'importe quel prix.

Bien que les chiffres statistiques existent, il semble que leur analyse ne soit pas la préoccupation des milieux immobiliers ni des autorités qui agissent souvent trop tard ou à contre courant.

La volonté des Autorités vaudoises de créer un observatoire de l'immobilier est une bonne idée qui va dans le sens d'une meilleure vision de l'avenir dans un domaine où les délais de réaction sont très/trop longs.

Loyers

La baisse du taux hypothécaire de référence à 3,25 %, nous a permis de notifier 753 baisses de loyer qui sont entrées en vigueur aux échéances d'avril, juillet et octobre de cette année.

Cependant nous arrivons, pour plusieurs immeubles, à un seuil inférieur du niveau des loyers. Notre situation financière très

saine pourrait faire penser qu'il est possible de les abaisser encore. Nous devons toutefois rester attentifs au problème de la rentabilité des immeubles. Cette notion au sein de la SCHL, qui ne vend jamais aucun immeuble, est bien sûr abstraite, car elle n'est déterminante qu'en cas de revente. Mais c'est bien la valeur de rendement d'un immeuble qui est prise en considération par nos prêteurs pour juger si leur prêt est couvert par une garantie suffisante. Les banques pourraient considérer comme une augmentation du risque une valeur de rendement insuffisante et ne plus nous accorder des prêts à d'aussi bonnes conditions qu'aujourd'hui, ce qui se traduirait par des inévitables hausses de loyer.

La grande majorité de nos loyers se situent, et pour certains très largement, en dessous, non seulement du marché, mais des loyers moyens considérés comme admissibles en regard des revenus de la population.

Nouveau droit du bail

Après le rejet de l'initiative « Pour les loyers loyaux » de l'Asloca, nous serons à nouveau appelés aux urnes en février 2004 pour nous prononcer sur la modification du droit du bail proposée par le Conseil fédéral et adoptée par les chambres.

Cette modification porte essentiellement sur deux objets :

- le découplage entre les loyers et le taux hypothécaire, les loyers ne varieront plus qu'en fonction de l'IPC (Indice des Prix à la Consommation) ;
- la notion de loyers abusifs, qui sera essentiellement fixée en fonction des loyers comparatifs selon une base de données statistiques.

Il faut être conscient qu'en prenant comme base l'IPC pour modifier les loyers, ces derniers ne baisseront plus, mais par contre les augmentations seront nettement plus modérées en cas de hausse des taux hypothécaires.

Un changement d'appréciation de ce qu'est un loyer abusif est nécessaire. La complication de la jurisprudence actuelle amène une inégalité de traitement entre propriétaires, en fonction de leur mode de financement.

La proposition du Conseil Fédéral a le mérite de simplifier le droit du bail. Pour forger votre opinion sur la question, des renseignements peuvent être obtenus sur le site Internet de l'Office fédéral du logement : <http://www.bwo.admin.ch>

Soin à apporter à son logement

Dans le cadre d'une coopérative d'habitation, il est normal d'exiger des sociétaires-locataires qu'ils prennent soin de leur logement et des installations des immeubles qui sont un bien commun de tous les coopérateurs.

Nous sommes trop souvent confrontés à de la négligence qui occasionne des frais que tous doivent supporter. Nous citons à titre d'exemple :

- des dégâts aux machines à laver causés par des baleines de soutien-gorge ou des objets métalliques restés dans les poches ;
- un vieillissement prématuré des toiles de tente de balcon qui sont presque constamment baissées, voire leur arrachage en cas de fort vent ;
- la mauvaise aération des logements qui cause des moisissures ou une dégradation prématurée des peintures et des papiers peints ;
- l'usage des wc et des éviers comme un « tout à l'égout » en y jetant des huiles, graisses et divers déchets comme le sable des caisses pour chat !

Dans la plupart des cas, les auteurs identifiés paient les dégâts qu'ils occasionnent, mais une partie des frais est quand même supportée par tous, ce qui n'est pas normal.

Signaler les défauts

Certains locataires tardent à nous signaler un défaut ou un problème dans leur logement. Souvent il s'agit d'une bonne intention de ne pas vouloir passer pour un « râleur » ou pour ne pas nous déranger inutilement. En ne signalant pas un problème dès son apparition, les conséquences peuvent rapidement être graves et causer des dégâts plus importants. Nous ne pouvons que vous encourager à nous signaler tous les problèmes techniques que vous rencontrez. En le faisant, vous nous rendez aussi service.

Locataires, loyers, logements

Une aide individuelle

au logement a été mise en place par la commune de Lausanne. Elle ne concerne que les locataires des logements subventionnés par la Ville. Il faut remplir les conditions suivantes:

- avoir un loyer net mensuel égal ou supérieur Fr. 1'200. -, charges non comprises;
- devoir affecter plus de 25 % de ses revenus bruts au paiement de son loyer net.

Si vous pensez être concerné, veuillez vous adresser à l'Office communal du logement aux N^{os} de téléphone 021/315.74.96/97/99 pour faire une demande d'aide.

Pour plus de renseignements vous pouvez également consulter le site Internet www.lausanne.ch/view.asp?docid=4796

Informations diverses

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 WC 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.

Fermeture des bureaux

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

- du **vendredi 19 décembre 2003 dès 13h.**
au **lundi 5 janvier 2004 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**, aux N^{os}

079 348 21 37
076 493 53 00
079 681 97 94

Rénovations et constructions

Rénovations en cours

Languedoc

Les travaux de rénovation touchent à leur fin et seront terminés pour la fin de l'année. Le dernier immeuble sera occupé par ses nouveaux locataires dès le 1er décembre.

Avec la réfection complète de ce groupe se terminent ainsi nos grands travaux de rénovation dont le programme a débuté en 1995. Il nous aura fallu 8 ans pour mettre au goût du jour, 765 logements, soit les 45 % de notre parc locatif ce qui aura nécessité des investissements à hauteur de plus de 100 millions de francs.

Couchirard

Débutée en juillet 2003, la rénovation partielle de cet immeuble de 121 logements sera terminée pour la fin de l'année. Les travaux se déroulent dans de bonnes conditions grâce à la bonne volonté de tous les locataires qui acceptent de vivre des moments pénibles.

Nous tenons ici à les remercier de leur coopération exemplaire.

Rénovations projetées

Chavannes-près-Renens

Les études touchent à leur fin et c'est très prochainement que la nature exacte des travaux entrepris sera fixée. Les locataires seront informés au tout début de l'année 2004 sur leur déroulement et leur influence sur les loyers.

Romanel-sur-Lausanne

Comme pour Chavannes, les études sont maintenant terminées. Reste à prendre l'ensemble des décisions qui en permettront leur réalisation. Une séance d'information des locataires sera organisée au tout début de l'année prochaine.

Constructions achevées

Pully IV – Liaudoz

Les locataires de l'immeuble B ont pu emménager dès le 18 août 2003 et tous les logements ont trouvé preneur très rapidement. Le coût final de l'opération pour les deux bâtiments a été légèrement plus favorable que prévu. Le décompte final fait apparaître un coût de 11,15 millions de francs inférieur de Fr. 150'000. – ou 1.33 % au devis de 11,3 millions de francs.



Couchirard - rénovation - octobre 2003

Rénovations et constructions

Constructions en cours

Pully V – Alpes

Les travaux débutés en juillet 2002, se poursuivent selon la planification. Ils seront entièrement terminés pour l'été 2004. Toutefois, nous espérons pouvoir mettre à disposition les premiers logements en mai 2004.

Les quelque 350 personnes inscrites pour la location de l'un des 33 logements que comptera ce groupe, seront contactées au tout début de l'année prochaine, la plaquette de présentation leur sera envoyée cette année encore. Les loyers n'ont pas encore été fixés, mais ils seront très raisonnables.

Constructions projetées

Epalinges

Nous avons pu acquérir la parcelle qui jouxte celle qui comprend les 5 immeubles déjà construits. Deux nouveaux immeubles pourront y être édifiés et comprendront de 12 à 16 logements, en fonction des discussions en cours avec les autorités.

Les nouvelles constructions complèteront harmonieusement le quartier ainsi créé. Nous espérons pouvoir ouvrir au plus vite le chantier mais des contraintes d'ordre réglementaire risquent de nous retarder.

Informations diverses

Coût de la construction

La situation est paradoxale. En cette période de pénurie aiguë de logements, les prix de la construction baissent.

Le dernier indice zürichoïse de la construction signale un fléchissement de 3.1 % au 1er avril 2003 en l'espace de 12 mois, ce qui représente la plus forte baisse depuis dix ans.

C'est le signe que le marché de la construction stagne et que la crise que nous vivons durera encore longtemps.



Pully V - Alpes - octobre 2003



1 *Pully II - Montillier*
2 et 3 *Pully IV - Liaudoz 34, 36*
4 *Pully V - Alpes*



Epalinges, en rouge, les deux immeubles projetés

Informations diverses

Aide fédérale: de la LCAP à la LOG

Une nouvelle loi fédérale en faveur de la construction et de l'accession à la propriété de logements

Le logement fait partie des besoins vitaux de l'homme. C'est donc un acte de solidarité que d'aider ceux qui ne peuvent satisfaire ce besoin par leurs propres moyens.

Pour répondre à cette obligation faite à l'article 108 de la Constitution fédérale, la nouvelle Loi sur le logement, LOG, a vu le

Photographies: Rémy Gindroz

jour lors de la session de printemps 2003 du parlement. Cette loi consacre le changement du principal instrument de l'encouragement à la création de logements à loyer ou à prix modéré. Elle est entrée en vigueur le 1er octobre dernier.

Depuis 1975, la LCAP remplissait ce mandat sous une forme bien connue de certains de nos sociétaires locataires. La Loi encourageait la Construction et l'Accession à la Propriété, par une aide au financement. Les loyers initiaux étaient abaissés par une aide réduisant les charges hypothécaires du propriétaire, puis ils étaient régulièrement augmentés pour atténuer les besoins d'aide et finalement rembourser les avances octroyées par la Confédération, qui, en plus, cautionnait une partie des emprunts. Mais avec la récession de la dernière décennie, les prix de l'immobilier ont chuté, les loyers et les salaires ont stagné et le secteur du logement subventionné s'est retrouvé en difficulté.

La SCHL ne s'y est pas trompée et a en temps opportun remboursé les avances obtenues de Berne pour stopper le mouvement de hausses bisannuelles initialement convenues.

D'autres propriétaires n'ont pu comme nous honorer leurs engagements à rembourser l'aide reçue, ils ne pouvaient plus procéder aux augmentations périodiques de loyers prévues et, dans certaines régions, de nombreux logements sont restés vacants. Les manques à gagner ont entraîné les maîtres d'ouvrage dans de graves difficultés financières. Dans cette crise, les banques n'ont pas été seules à honorer leurs engagements. La Confédération, puisqu'elle s'était portée caution, a également subi de lourdes pertes.

La nouvelle LOG disposera de moyens réduits par rapport à la LCAP. Elle doit promouvoir l'offre de logements à loyer ou à prix modéré pour répondre à la demande des personnes et des ménages économiquement défavorisés, renforcer la position des maîtres d'ouvrage et des institutions chargés de la construction de logements d'utilité publique.

La nouveauté: des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel pour le secteur locatif et l'accession à la propriété.

Ces prêts sont accordés à des coopératives, fondations, etc., avec lesquelles la Confédération doit conclure des conventions de prestations. Ces maîtres d'ouvrage s'engagent à louer sur le long terme des logements à loyer modéré au sens de la LOG. Les prêts sont versés sous forme de montants forfaitaires en fonction de la taille des logements et couvrent, selon le secteur, jusqu'à un tiers de l'investissement.

La LOG prévoit aussi un encouragement à l'accession à la propriété soit par l'octroi de prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, soit par un cautionnement en faveur de ménages ne disposant pas de fonds propres suffisants.

Malheureusement cet aspect de la loi ne sera pas mis en application pour le moment, suite au programme de restrictions budgétaires proposé par le Conseil fédéral et adopté en grande partie par les Chambres.

Par contre l'OFL (Office fédéral du logement) renforcera son aide aux sociétés d'utilité publique œuvrant dans le domaine du logement, à leurs organes faitiers et aux instruments de financement favorables qui ont été créés. Il s'agit du Fonds de roulement qui accorde des prêts à des taux d'intérêts réduits et de la CCL qui permet aux coopératives d'accéder directement au marché des capitaux et ainsi obtenir des prêts obligataires à long terme à des conditions très intéressantes.

Plus de renseignements peuvent être obtenus auprès de l'Office Fédéral du Logement, Storchengasse 6, 2540 Granges, <http://www.bwo.admin.ch>

Joyeux Noël
Nous adressons à tous
nos membres nos
meilleurs vœux de
joyeuses fêtes
de Noël
et de
bonne année
2004.