



Editorial

« La politique est l'art de concilier le désirable avec le possible » avait coutume de dire A. Briand, homme politique français de la 1^{ère} moitié du xx^e siècle.

Au sein de notre Coopérative, cette maxime peut être reprise intégralement. En effet, au chapitre du désirable, c'est notre volonté d'explorer méthodiquement toutes les possibilités qui se présentent afin d'investir et de mettre à disposition de nos sociétaires de nouveaux logements nécessaires pour répondre à leur attente.

Ce cheminement est ardu, plein d'embûches et surtout nous amène à constater la difficulté que nous avons à respecter des principes de juste prix, sans spéculation, face à un marché étroit, soumis aux impératifs de rendement immédiat.

Avec détermination et ténacité, le Conseil d'administration et la direction continuent leurs démarches qui, un jour que nous souhaitons proche, devraient déboucher sur la réalisation d'un projet important, financièrement acceptable.

Voici pour le désirable.

Notre situation économique favorable nous a tout de même permis de conduire à terme plusieurs opérations, comme la mise en location, avec la SChP, de 33 logements dans le quartier des Alpes à Pully, comme la rénovation de l'enveloppe de l'ensemble de Couchirard à Lausanne, comme d'entreprendre actuellement des rénovations, tant attendues, de nos immeubles de Chavannes-près-Renens et de Romanel, enfin, de projeter la rénovation de Pierrefleur et la réalisation de 2 immeubles supplémentaires à Epalinges.

Voilà pour le possible.

En 2006, nous aurons ainsi pratiquement achevé notre programme de rénovation,

permettant à notre parc immobilier de garder sa valeur et surtout de procurer à nos locataires des logements au confort moderne à des prix abordables.

Cette face importante de notre politique du logement entend maintenir un tissu locatif de qualité et s'harmoniser, dans le respect des lois et des règlements, avec les efforts consentis tant par le Canton que les communes de Lausanne Région avec lesquelles nous entretenons des relations que nous souhaitons fructueuses au-delà des différences de vue sur les moyens mis en œuvre pour atteindre des objectifs complémentaires.

L'an 2004 s'achève sur des résultats financiers excellents qui témoignent du travail de qualité de tout notre personnel, de l'engagement exemplaire des membres du Conseil d'administration et de la confiance renouvelée année après année, que vous, sociétaires et locataires, nous accordez.

Jean-François Thonney, président

Agenda

La prochaine Assemblée générale ordinaire aura lieu

**Judi 16 juin 2005
à 19h30**

**au Grand restaurant
du Palais
de Beaulieu**

Finances

Comptes 2004

Sans surprise et de manière satisfaisante, le résultat des comptes 2004 sera brillant. Les taux hypothécaires historiquement bas et les conditions très favorables accordées par nos prêteurs en sont les principales raisons. On peut également mentionner le report de travaux importants prévus au budget d'entretien des immeubles. En effet, nous projetons le changement des fenêtres et des stores du groupe de Pierrefleur. Finalement il s'est avéré plus judicieux d'effectuer, sans attendre, une réfection complète de l'enveloppe du bâtiment en 2005.

Notre bonne santé financière nous permettrait de faire d'importants investissements. Toutefois, dans la situation actuelle où les terrains se négocient à des prix trop élevés pour les buts que nous nous sommes fixés, nous nous refusons à investir pour investir. Nous entendons continuer à respecter les critères de choix de nos réalisations que sont la qualité de l'emplacement et la possibilité de créer des logements à loyers abordables. Nous reviendrons sur ce sujet plus loin dans le présent SCHL-Informations.

Sommaire

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

Vie de la société

Assemblée générale

La participation à nos assemblées générales continue de croître de manière satisfaisante. Le 10 juin 2004, 554 personnes étaient présentes, soit 48 de plus qu'en 2003, ce qui représente une progression de près de 10 %. On dénombrait 506 sociétaires dont 381 locataires sociétaires qui, par leur présence, montrent bien leur attachement au fonctionnement démocratique de notre Coopérative.

Le changement de salle a donc été judicieux. Chaque personne présente a pu apprécier le confort qu'offre le Grand restaurant du Palais de Beaulieu. Après des décennies de fidélité à la Salle des Cantons du buffet de la Gare, c'est une nouvelle page de notre histoire qui s'ouvre. En effet, jusqu'à maintenant, nos assemblées générales, à une exception près, se sont toutes tenues au Buffet de la Gare depuis 1930!

La prochaine Assemblée générale se déroulera le jeudi 16 juin 2005 à 19h30 également au Grand restaurant du Palais de Beaulieu. Nous espérons à nouveau vous y voir aussi nombreux.

Après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2003, l'Assemblée a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 3,75 % (sans changement) ;
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Mesdames Chantal Resplendino, Dolly Saner Bovey, Béatrice Tailleur Bolli et Monsieur René Stucki ;
- élu, comme nouveau membre du Conseil d'administration, M. Olivier Cardinaux en remplacement de M. Jean-Pierre Fournier, démissionnaire, qui a été remercié chaleureusement par le président pour sa riche contribution à la bonne marche de notre Coopérative ;
- nommé Monsieur Marco Piccirelli à la Commission de gestion ;
- désigné la fiduciaire BDO Visura en qualité de nouvel Office de contrôle en remplacement de la fiduciaire Ernst & Young

SA dont le travail, au cours des 11 ans de collaboration, a été très apprécié. Le président a tenu à souligner que ce changement n'a été dicté que par un désir d'avoir une vision renouvelée sur notre gestion.

Conseil d'administration

Au cours des 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 2004, par Madame Maria-Patricia Favre ;
- autorisé les emprunts nécessaires et adjugé les travaux pour les rénovations de Chavannes-près-Renens pour 4,2 millions de francs et Romanel pour 2,5 millions de francs.
- autorisé l'exécution des travaux de réfection de l'enveloppe de l'immeuble de Pierrefleur.

Etre membre d'une coopérative d'habitation,

c'est adhérer à ses principes et à un état d'esprit.

En premier lieu, le coopérateur est copropriétaire de la coopérative et de ses immeubles, ce qui signifie qu'il s'agit d'une forme d'accès à la propriété avec de faibles moyens.

Ensuite, les membres, par l'Assemblée générale, exercent le pouvoir suprême. Ils élisent les personnes pour les organes qui sont appelés à prendre des décisions en leur nom et, bien sûr, en fonction de l'intérêt commun, ceci d'autant plus à la SCHL où les membres du Conseil d'administration doivent être en majorité des locataires.

Une coopérative d'habitation ne poursuit pas un but économique en soi, mais le développe au profit de tous. Son essor permet de

contenter de plus en plus de ses membres dans leur recherche d'un logement confortable à loyer abordable.

Tous les coopérateurs ont les mêmes droits et les mêmes devoirs. L'équité est l'un des principes indissociables du mouvement coopératif. Elle en est le ciment.

La coopérative ne se veut pas hermétique et son rôle social est évident. Cependant, son indépendance est primordiale si elle veut préserver l'intérêt de ses membres.

L'importance des statuts

Les statuts représentent le texte le plus important au sein d'une coopérative. Adoptés par l'Assemblée générale, ils régissent les règles de fonctionnement. Leur respect ne peut et ne doit pas être interprété ou remis en cause.

Les dispositions, même parfois contraignantes, ont été élaborées pour assurer la bonne marche de la société et ne sont pas le fruit du hasard.

La SCHL, après 85 ans d'une fructueuse et riche activité sans heurt majeur, est l'éclatante démonstration que les règles que nous nous sommes imposées sont pleinement justifiées. Nous continuerons, comme nos prédécesseurs, à respecter et faire respecter notre charte fondamentale. C'est l'unique et juste voie à suivre pour assurer notre pérennité.

Admission de nouveaux membres

Bien que la proportion entre les membres locataires et non locataires se soit sensiblement améliorée, nous n'acceptons de nouveaux membres qu'au moment où il nous est possible de leur offrir un logement.

Font exception à cette règle les parents proches des sociétaires que nous encourageons toujours à devenir membres, notamment les épouses et les enfants. A ce sujet, nous rappelons que nous conseillons vivement aux couples d'être tous deux sociétaires et cotitulaires du bail.

Vie de la société

Le groupe de Praz-Séchaud fête la 10^{ème} année de sa construction

A l'initiative de locataires, une manifestation très sympathique a réuni environ 80 occupants du groupe de Praz-Séchaud afin de fêter les 10 ans de sa construction. M. Jean-François Thonney, président, accompagné de M. René Stucki, membre du Comité de direction, ont représenté les organes de la SCHL.

Nous félicitons Mesdames et Monsieur Monique Clerc, Chantal Ebongue et Bernard Clerc, assistés des familles Jaccard et Morais Da Silva, concierges, d'avoir bien voulu prendre en main l'organisation de cette fête qui, à n'en pas douter, a resserré les liens et la convivialité entre locataires.

Cette pratique, peu courante au sein de la SCHL, est très largement répandue parmi les coopératives de Suisse allemande qui aiment encourager le sentiment d'appartenance à un groupe.

C'est avec plaisir que nous soutenons ce genre d'initiatives, tant logistiquement que financièrement, car nous sommes persuadés qu'elles ne peuvent qu'encourager un climat de compréhension réciproque entre sociétaires-locataires.



Prestations à des tiers

Depuis fort longtemps, nous offrons des prestations à des tiers telles que la gérance d'immeubles, l'assistance au maître d'ouvrage et l'administration de sociétés proches respectant nos principes. Il s'agit de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) et de LSR Logement Social Romand SA

Ces activités nous procurent un revenu de Fr. 800'000.- à Fr. 900'000.- en moyenne par année, ce qui nous permet d'avoir une structure administrative performante avec du personnel très qualifié et en suffisance. Nous utilisons également mieux notre potentiel et nos installations, notamment en matière d'informatique.

Nous désirons développer nos services afin d'exploiter encore mieux nos ressources. Ainsi le dernier client acquis est la société SAPOMP SA, propriété de la Confédération, qui acquiert les immeubles au bénéfice de l'aide fédérale dont les propriétaires sont en difficulté financière.

Nous gérons ces immeubles pour le canton de Vaud. Désirant se séparer de certains biens, SAPOMP SA, nous a également confié la vente de villas et d'appartements. Ne soyez donc pas surpris de voir prochainement des annonces de vente de notre part.

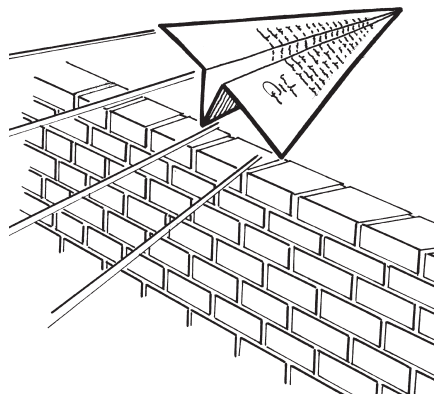


Information aux locataires

L'information des locataires et de nos membres a toujours été au centre de nos préoccupations. Le rapport annuel, le SCHL-Informations, le site Internet, les circulaires et les réunions de locataires en constituent les éléments principaux.

Nous sommes également à votre disposition pour vous renseigner le mieux possible. Ne vous gênez pas de nous contacter, soit par téléphone, soit encore mieux, par courrier électronique.

Afin d'améliorer encore l'information, vous trouverez au dos du prochain décompte de chauffage (période 2004-2005) la comparaison des frais d'une année à l'autre avec une explication de la raison de la variation éventuelle du montant des postes les plus importants.



En 2005 la SCHL fêtera son 85^{ème} anniversaire

Le temps passe vite. Dix ans déjà que nous nous réunissons à Beaulieu pour fêter dignement les 75 ans de la SCHL.

Elle vieillit sans une ride, elle rajeunit même de jour en jour. Sa longévité est remarquable. Elle est due, sans aucun doute, à sa vitalité. La cohésion, l'esprit d'indépendance et la continuité d'une gestion rigoureuse ne sont pas étrangers à ce beau parcours.

La SCHL est et sera toujours là pour poursuivre son rôle en faveur du logement. Laissons de côté les grincheux et les sceptiques et poursuivons notre tâche si utile et nécessaire. En route pour le centième anniversaire!

Reflets de la fête du 19 juin 2004 à Praz-Séchaud

Locataires, loyers, logements

La pénurie de logements à Lausanne

reste stable à un taux très bas de 0,23 % en juin 2004. Le taux de logements vacants le plus bas a été enregistré en juin 2002 avec 0,11 %.

La pénurie perdurera, à n'en pas douter, pendant longtemps encore car les logements qui se construisent actuellement sont souvent destinés à la vente à des prix peu accessibles et souvent surfaits.

Taux hypothécaires et loyers

Le niveau des taux hypothécaires est à un plancher, ce qui veut dire qu'il ne pourra que repartir à la hausse un jour ou l'autre. La tendance haussière se manifeste déjà dans les prêts à court terme alors que le long terme reste relativement stable.

Cependant, certains indicateurs donnent à penser que le taux hypothécaire de référence restera stable encore un certain temps. Une hausse est probable d'ici une année environ. La fixation du taux hypothécaire de référence dépend de plusieurs facteurs comme les taux directeurs des banques centrales, l'inflation, la conjoncture générale et le marché boursier.

Notre politique des loyers a toujours été basée sur la recherche de la stabilité ou en cas de hausses nécessaires, sur la modération. Notre bonne santé financière permettra de continuer à faire profiter nos sociétaires des loyers les plus justes possibles.

Liste d'inscription pour un logement

Les règles d'attribution des logements sont fixées par nos statuts. Aucune dérogation n'est faite à l'ordre de priorité définie dans les listes d'inscriptions. Cet ordre est basé sur deux éléments, la durée du sociétariat et la date d'enregistrement de l'inscription pour le logement désiré. Les familles sont privilégiées dans l'attribution des logements dès 3 pièces.

Ces règles ont été établies afin que chaque sociétaire ait les mêmes chances. Ainsi, lors d'un décès, la reprise du bail du logement par un autre membre de la famille n'est pas possible, sauf pour le conjoint ou le concubin survivant et logeant déjà dans le logement depuis plus d'une année.

Le règlement précisant le système d'attribution a été édicté depuis 10 ans environ afin de lever toute ambiguïté. Il est disponible sur simple demande.

S'agissant d'une disposition statutaire, l'attribution d'un logement se fait et se fera toujours selon les règles établies, sans aucune possibilité d'y déroger.

Relations entre locataires

Respect et tolérance sont les maîtres mots pour une bonne cohabitation au sein d'un immeuble. Nous constatons avec le temps que ces valeurs se perdent et que le dialogue semble de plus en plus souvent absent en cas de conflit de voisinage.

Ce phénomène est probablement dû à des changements dans notre société qui rendent la vie plus stressante et plus compliquée. Un conflit entre voisins ne fait que renforcer un sentiment de malaise.

C'est pourquoi nous ne pouvons que vous encourager à ne pas laisser une situation conflictuelle se dégrader et à aborder le problème avec franchise. Prenez dès que possible

contact avec votre voisin en cas de problème. Le dialogue reste et restera la meilleure voie à suivre dans tous les cas.

Chauffage, ça va chauffer!

Comme vous avez pu le lire dans la presse, le prix du mazout explose. Alors que le prix d'achat était de Fr. 35.- les 100 litres au mois de février, en juin il était de Fr. 41.- et aujourd'hui il culmine à Fr. 65.- les 100 litres!

La commune de Lausanne a annoncé une augmentation du prix du gaz de 10 % dès le 1er octobre. Celui du chauffage urbain ne devrait pas tarder à suivre.

Avec de tels prix d'achat de l'énergie, le coût des charges de chauffage et d'eau chaude pour le prochain exercice (2004-2005) ne manquera pas d'augmenter fortement.

L'installation de chauffage des immeubles est contrôlée au début de chaque hiver pour être la plus performante possible. Nous ne pouvons que vous encourager à prendre quelques précautions simples pour économiser l'énergie:

- prenez des douches au lieu de bains;
- ne faites pas la vaisselle sous l'eau courante;
- aérez deux à trois fois par jour en ouvrant grand les fenêtres mais ne laissez pas des fenêtres ouvertes en permanence;
- si vous avez des radiateurs avec des vannes thermostatiques, réglez-les pour un confort optimal, sans surchauffer.



Chavannes-près-Renens 11.04



Romanel 11.04

Rénovations et constructions

Rénovations en cours

Chavannes-près-Renens

Les travaux ont débuté le 6 septembre 2004 et se poursuivent selon le programme. L'achèvement des travaux, devisés à 4,2 millions de francs, est prévu fin juin 2005.

Une fois de plus, pourrions-nous dire, les locataires font preuve d'un excellent esprit de collaboration. La nécessité des travaux est bien comprise et la hausse des loyers, voulue la plus modeste possible, bien acceptée.

Romanel-sur-Lausanne

Les travaux, devisés à 2,5 millions de francs, ont débuté le 23 août 2004 et se termineront à fin mai 2005. Ils se déroulent dans de bonnes conditions grâce à la bonne volonté de tous les locataires qui acceptent de vivre des moments pénibles.

Rénovation projetée

Pierrefleur

Nous avons inclus dans le budget des travaux 2004 le changement des fenêtres et des stores. Lors de l'étude du dossier, il est apparu que le bilan énergétique de l'immeuble est très médiocre. Afin de ne pas déranger les locataires à plusieurs reprises, la solution d'une réfection complète de l'enveloppe du bâtiment s'est vite imposée.

Les travaux consisteront, pour l'essentiel, au changement des fenêtres, stores, toiles de tente, à la mise en place d'une isolation périphérique et à la réfection complète de l'étanchéité de la toiture avec amélioration de l'isolation. Leur coût, estimé à 2,3 millions de francs, aura une influence modeste sur les loyers.

Les travaux sont programmés pour le printemps 2005. Les locataires seront informés prochainement, en détail, sur leur déroulement.

Construction achevée

Pully V - Alpes

Les travaux débutés en juillet 2002, se sont achevés en mai et juin 2004.

Cette opération menée conjointement avec la Société Coopérative d'Habitation de Pully (SCHP) est une réussite.

Le décompte final, en cours d'élaboration, fait apparaître un coût inférieur à celui devisé qui est de Fr. 11'289'000.-

Tous les appartements ont été loués pour la date de mise en service de l'immeuble.

Construction projetée

Epalinges

Le dossier pour l'extension du plan partiel d'affectation est dans sa phase finale. Si la suite de la procédure se déroule sans incident, la construction devrait débuter au printemps 2005.

La recherche de nouvelles possibilités de bâtir

est l'un de nos soucis permanents. Toutes les pistes sont explorées. Malheureusement les terrains offerts actuellement le sont très souvent pour des opérations de construction de logements destinés à la vente.

Le prix du terrain est beaucoup trop élevé pour y ériger des immeubles destinés à la location avec des loyers abordables.

Nous sommes également confrontés à la concurrence de plusieurs caisses de pensions qui investissent à nouveau dans l'immobilier. Le fait qu'elles assurent l'entier du financement par leurs fonds propres leur permet d'offrir des prix d'achat de terrain plus élevés.

Cependant restons optimistes bien que le temps semble momentanément révolu où des terrains prêts à être construits étaient offerts.

Notre engagement pour la mise en valeur de terrains ou l'achat de terrains dont les possibilités de bâtir doivent être fixées par l'élaboration d'un plan de quartier semble être une voie à suivre bien que ces solutions représentent plus de risques.

Nous devons certainement faire preuve de courage et d'audace pour pouvoir continuer à offrir à nos membres de nouveaux logements à des loyers raisonnables.



Pully V - Alpes

Informations diverses

Réforme de l'ASH Suisse

L'Association Suisse pour l'Habitat est l'organe faîtière qui regroupe une grande partie des coopératives d'habitation. Grâce à notre appartenance à cette association, qui défend nos intérêts sur le plan fédéral, nous disposons de moyens de financement très avantageux.

L'ASH mène une réforme de ses structures qui porte principalement sur la création d'une Assemblée des délégués. Celle-ci remplacera l'assemblée générale qui était souvent peu représentative des diverses forces au sein de l'ASH.

Photographies: Rémy Gindroz / SCHL

L'ASH continuera cependant à organiser régulièrement des manifestations et des congrès permettant aux coopératives de se rencontrer et d'échanger leurs expériences.

Fermeture des bureaux

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

- du jeudi 23 décembre 2004 dès 12h. au lundi 3 janvier 2005 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 Nos 079 348 21 37 ou 079 607 69 45.

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 SCHL.

Joyeux Noël
 Nous adressons
 à tous nos membres
 nos meilleurs vœux
 de joyeuses fêtes
 de Noël et de bonne
 année 2005.



Dessin : T. Dessibourg