



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

SCHL Informations

Novembre 2011 * N°45

Sommaire

- * Editorial > 1
- * Finances > 1
- * Vie de la Société > 2-3
- * Locataires, loyers, logements > 4
- * Rénovations et constructions > 5-7
- * Informations diverses > 8



Finances

Comptes 2011

Les faibles taux d'intérêts et la mise en exploitation complète du quartier de Maillefer font augmenter fortement le résultat brut 2011 qui sera proche des 11 millions de francs en progression d'environ 25% par rapport à 2010.

Agenda

La prochaine
Assemblée générale
ordinaire aura lieu
Jeudi 7 juin 2012
à 19h30 au
Grand Restaurant
du Palais de Beaulieu

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

Editorial

Une nouvelle présidence pour la Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Après 91 ans d'existence, la SCHL connaît son cinquième président. Seulement, serait-on tenté de s'exclamer.

Des mandats de plusieurs décennies sont en effet impressionnants, mais surtout ceci nous indique à quel point l'engagement coopératif est le fait de gens dévoués qui vont au bout de leurs missions et passions. Marius Weiss garda les commandes de 1920 à 1968, avec un intermède de 9 ans pour Ernest Jatton, Bernard Meizoz lui succéda jusqu'en 1999 et ensuite Jean-François Thonney reprit le flambeau jusqu'en 2011.

A l'époque des changements professionnels fréquents, la SCHL sera-t-elle encore un modèle de stabilité? Nous avons en tout cas l'ambition d'y conserver des valeurs qui permettent d'en faire une société coopérative exemplaire et dans laquelle il fait bon vivre, que ce soit comme locataire, sociétaire, employé, membre de ses organes ou en y cumulant l'une ou l'autre de ces positions.

Avant de porter l'accent sur ce qui a fondé le succès de la SCHL, permettez-moi de me présenter. Je suis un coopérateur convaincu qui a mené une carrière de cadre dans les fonctions financières du négoce international. Fils de sociétaires, je suis devenu locataire SCHL en 1987, au chemin du Boisy 22, immeuble habité par notre regretté président Meizoz. On voit comment a pu s'opérer mon recrutement et ma rapide intégration au sein du comité de direction que je n'ai pratiquement plus quitté depuis 1991.

J'ai donc appris au contact de feu Bernard Meizoz et de Jean-François Thonney à qui je profite d'adresser ici toute ma gratitude pour nos magnifiques années de collaboration. Tous les acteurs de la Société sont unis dans l'accomplissement d'un but essentiel: le bien-être de nos membres qui est intimement lié au sain développement de notre Coopérative.

Nous avons hérité de valeurs sûres et nous entendons les développer au gré des défis que nous pose la société en termes de dé-

veloppement et de satisfaction des besoins en logements à loyer abordable.

Nous entendons mener nos actions de façon à pouvoir proclamer que nos loyers sont justes et avantageux.

Notre position de propriétaire d'immeubles est idéale pour promouvoir la recherche d'économies d'énergie. Nous n'hésitons pas à investir chaque fois qu'il le faut. Et nous comptons sur le comportement économe de nos locataires pour faire fructifier nos efforts.

Ce dernier point m'amène à évoquer l'esprit coopératif qui est essentiel à notre réussite. Nous avons besoin de votre solidarité

de coopérateurs. Vous, locataires de nos appartements, pouvez développer une vie d'immeuble harmonieuse où le respect de vos voisins, de votre logement et des règles permettant un sain partage des locaux communs garantira une vie agréable. Le soutien sans faille à nos concierges et gérants dans l'exercice de leurs fonctions à votre service y contribuera aussi.

Il nous importe que la sécurité de nos immeubles soit exemplaire, même si nous savons qu'elle ne sera jamais absolue. Un dramatique accident est survenu cet été dans l'un de nos appartements. Un petit garçon s'est mortellement coupé au verre d'une porte intérieure. Ceci ne doit plus se produire et nous vous incitons à la réflexion dans ce SCHL Informations.

Nous réitérons ici notre message de sympathie à la famille si durement touchée.

Le développement de notre Société passe par l'acquisition de terrains ou par l'obtention de droits de superficie. La Ville de Lausanne par son ambitieux projet Métamorphose nous offrira-t-elle ces belles opportunités de servir la cause du logement coopératif? Nous osons l'espérer et défendrons vaillamment nos chances.



Claude Waelti, président

Vie de la Société

>2

Assemblée générale

588 personnes dont 497 sociétaires ont participé à l'assemblée générale du 26 mai 2011. Elle a été empreinte d'émotion avec le départ, en raison des dispositions statutaires, de Monsieur Jean-François Thonney, après 12 années de présidence. Monsieur Claude Waelti, vice-président, lui a rendu un vibrant hommage en évoquant les nombreuses constructions et rénovations réalisées pendant son mandat.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2010, a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 3.25% (sans changement) ;
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Messieurs Gilbert Faucherre, Alain Fontanellaz, Alfred Kohler et Nicolas Rizzetto ;
- nommé Madame Vanessa Benitez Santoli nouvelle membre du Conseil d'administration avec un mandat de 3 ans ;
- nommé Monsieur Christian Muelheim à la Commission de gestion avec un mandat de 5 ans, en remplacement de Monsieur Jean-Marc Bertorelli dont le mandat arrivait à échéance ;
- reconduit le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'Office de contrôle pour l'exercice 2011.

La soirée s'est terminée dans la convivialité autour de la traditionnelle assiette froide.

Conseil d'administration

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

- désigné Monsieur Claude Waelti président, Madame Marlyse Dormond Béguelin vice-présidente et Monsieur Alain Fontanellaz secrétaire, avec un mandat d'une année ;
- reconduit les mandats de Messieurs Olivier Cardinaux et Nicolas Rizzetto au Comité de direction pour une année ;
- enregistré que la Commission de gestion sera présidée, pour l'exercice 2011, par Monsieur Olivier Enz ;
- désigné les membres de la Commission de construction présidée par Monsieur Alfred Kohler ;
- nommé Monsieur Alain Fontanellaz président, Monsieur Blaise Jaunin et Madame Véronique Bussard membres du Conseil de fondation du fonds de prévoyance en faveur du personnel de la SCHL, avec un mandat de trois ans ;
- sur demande du Comité de direction de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) renouvelé pour 4 ans les mandats de Mesdames Fabienne Abetel-Béguelin et Irène Wettstein Martin et de Messieurs Gilbert Faucherre et Adrien Rizzetto au sein du Conseil de fondation ;

- pris acte du départ de Monsieur Jean-François Thonney, pour raisons statutaires, du Conseil d'administration ;
- pris acte de la démission de Madame Anne-Françoise Bourgeois de la Commission de construction après 29 années d'activité et du Conseil de fondation du fonds de prévoyance en faveur du personnel de la SCHL ;
- autorisé des emprunts à hauteur de Fr. 17'840'000.– pour la réalisation de la deuxième étape de Maillefer ;
- adjugé les travaux pour Maillefer II et la rénovation de Vennes.

Esprit coopératif

Nous soutenons toutes les initiatives visant à promouvoir un esprit coopératif et convivial dans les immeubles ou quartiers. Ainsi, le groupe de Maillefer vient de se doter d'une association de quartier du joli nom de « Village Maillefer ». Nous félicitons les membres qui sont les artisans de ce projet et surtout leur souhaitons plein succès dans leur démarche.

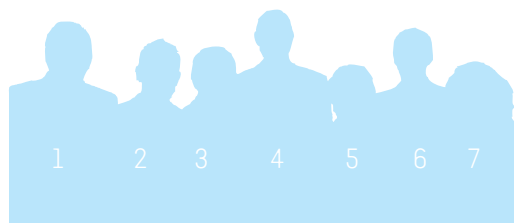
Pénurie de logements - rôle des coopératives d'habitation

Une pénurie de logements sévit depuis dix ans, surtout pour des appartements à loyer abordable. La forte immigration en est principalement la cause. Les autorités cantonales ont envisagé plusieurs solutions pour remédier au problème. L'une d'elles est la densification dans les agglomérations qui est d'autant plus favorisée pour la création de logements d'utilité publique. Les coopératives d'habitation sont les maîtres d'ouvrage parmi les plus indiqués pour la construction de ce type d'habitat et auront un rôle important à jouer en collaboration avec les communes.

Logements d'hôtes et salle commune à Maillefer

Deux logements d'hôtes pouvant accueillir chacun jusqu'à 4 personnes ainsi qu'une salle de réunion sont à votre disposition dans le quartier de Maillefer. Ces locaux peuvent être loués par **tous les membres**. Information et réservation sur notre site Internet www.schl.ch.

- 1 Bernard Virchaux, directeur
- 2 Olivier Cardinaux, membre
- 3 Alain Fontanellaz, secrétaire
- 4 Claude Waelti, président
- 5 Marlyse Dormond Béguelin, vice-présidente
- 6 Nicolas Rizzetto, membre
- 7 Dominique Rosset, préposée aux PV



Vie de la Société

Coopératives d'habitation - coopératives d'habitants

Quelle est la différence entre une coopérative d'habitation et d'habitants ? En premier lieu, il est utile de rappeler que la coopérative est une forme de société définie par le Code des Obligations et qu'à ce titre toutes les coopératives doivent répondre aux mêmes impératifs légaux. Dans les grandes coopératives, les décisions sont prises par les organes élus dans l'intérêt de la coopérative et de ses membres. Les coopératives d'habitants veulent instaurer un esprit de codécision entre tous les coopérateurs qui deviendront, normalement, les occupants des logements avec une possibilité d'aménagement individuel des espaces et le choix des équipements.

Une telle organisation ne peut s'appliquer qu'à de petites structures dont les inconvénients majeurs sont :

- nécessité pour chaque coopérateur d'investir un montant important afin de constituer les fonds propres,
- difficulté de remettre un logement qui a été aménagé selon des goûts ou besoins particuliers,
- structure fermée à de nouveaux membres,
- accès plus difficile à des financements avantageux d'où des loyers élevés,
- les coopérateurs d'une petite structure devront tous assumer le partage de pertes liées à des loyers impayés, en sus des coûts d'entretien et de fonctionnement,
- en cas de départ, un sociétaire ne pourra pas récupérer sa mise sans trouver un remplaçant disposé à investir à sa place. Le nouveau venu devra en plus convenir aux coopérateurs restants.

Les coopératives dites « d'habitants » s'apparentent beaucoup à l'accession à la propriété par étage mais sans les avantages d'une PPE qui exclut la solidarité économique en cas de défaillance d'un des copropriétaires.

La SCHL est une coopérative de grande taille qui offre les avantages suivants :

- sécurité du bail,
- coopérative « ouverte » à l'adhésion de nouveaux membres,
- possibilité de changement de type de logement (plus grand ou plus petit) de par un vaste parc locatif varié,
- facilité de résiliation du bail dans des délais courts avec la garantie d'être immédiatement remboursé des parts sociales acquises lors de la signature du bail,
- loyers très avantageux grâce aux emprunts favorables qui peuvent être conclus vu l'importance de la Société,
- équité quant à la qualité des logements et de leur équipement,
- en tant que sociétaire aucune responsabilité en cas de pertes pour des loyers impayés,
- écoute des locataires et de leurs besoins,
- tous les locataires sont obligatoirement sociétaires, la majorité des membres du Conseil d'administration doivent être des locataires.

En conclusion, la codécision implique la coresponsabilité. L'immobilier est une affaire de professionnels car les montants en jeu sont importants. Risquer les économies d'une vie dans une aventure dont on ne maîtrise pas tous les paramètres nécessite un courage certain. Enfin, la SCHL est aussi une coopérative d'habitants car tous ses locataires sont sociétaires !



Comité de direction, novembre 2011

Locataires, loyers, logements

>4

Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour toute la Suisse a été fixé par la Confédération en décembre 2010 à 2.75%. Vu les taux d'intérêts très bas actuellement, il n'est pas impossible qu'il soit encore abaissé.

Marché de l'argent

Les taux d'intérêts sont historiquement bas. Ils ont même été négatifs un court laps de temps pour des prêts de courte durée. Cette situation, vu la crise financière qui secoue l'Europe, devrait perdurer.

Loyers

Après avoir effectué 906 baisses de loyers en 2010, il a été encore possible d'en effectuer 259 en 2011. Les loyers sont maintenant au plus bas et de nouvelles baisses seront possibles si le taux hypothécaire de référence est abaissé à 2.5%.

Chauffage

Les comptes pour le chauffage et l'eau chaude pour la période 2010 – 2011 ont été stables sauf pour les installations au mazout en raison de son prix d'achat nettement plus élevé que lors de la saison précédente.

Le coût du chauffage peut être fortement influencé par le comportement des locataires. La température « normale » dans les appartements doit être de 21° à 22°. Chaque degré au-dessus entraîne une consommation supplémentaire de l'ordre de 6%.

Réfection des appartements

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

- tous les 10 ans pour les cuisines, coins à manger, séjours, corridors, W-C et salles de bains;
- tous les 12 ans pour les chambres à coucher.

La dépense est intégralement prise en charge par le budget annuel de la Coopérative, sans hausse de loyer.

Sécurité

Le tragique accident dont a été victime l'enfant d'un de nos locataires en chutant dans une porte vitrée nous a cruellement et brutalement rappelés que les logements ne sont pas exempts de dangers. Cet accident, au-delà de notre vive émotion, nous a invités à une réflexion sur la sécurité dans les logements et les normes qui la régissent.

Le BPA (Bureau de Prévention des Accidents), par diverses publications qu'il est possible d'obtenir sur leur site Internet, rappelle que les accidents les plus fréquents ont lieu dans un logement. La liste est longue, en voici quelques exemples :

- des tapis glissants, des objets qui traînent sur le sol peuvent conduire à des chutes qui représentent la moitié des accidents dans l'habitat;
- les appareils ménagers représentent des risques de brûlures ou de blessures;
- le feu et les sources de chaleur (bougies, réchauds à fondue) sont responsables de graves accidents;
- les poisons et produits toxiques représentent, surtout pour les enfants, des risques importants s'ils sont accessibles;
- les verres des fenêtres et des portes intérieures des logements ne sont pas sécurisés;
- des chutes avec de graves conséquences peuvent survenir dans les baignoires et les douches.

La SCHL est très soucieuse des problèmes de sécurité et tient à respecter toutes les normes en vigueur. Elle les devance même dans plusieurs domaines comme par exemple les ascenseurs, les balustrades de balcon, les places de jeux.

Mais malgré toutes les précautions qu'il est possible de prendre, la fatalité est une malheureuse réalité et l'élimination de tout risque n'est pas possible.

Accès sécurisés par des interphones

Tous les accès à nos immeubles sont sécurisés. Les portes d'entrée sont constamment fermées et des interphones permettent d'actionner leur ouverture depuis les appartements.

Une forte recrudescence de cambriolages invite à la plus grande prudence. Un seul mot d'ordre :

La porte d'entrée ne doit pas être ouverte à des inconnus.

Bâtiments sans fumée

Un autocollant est apparu sur toutes les portes d'entrée des immeubles « bâtiment sans fumée ». Cette restriction s'applique aux espaces communs conformément à la loi en la matière mais pas aux espaces privés.

5 <

Rénovations et constructions

Rénovation terminée

Pierrefleur

Les travaux se sont achevés comme prévu en août 2011 avec le retour des occupants de l'immeuble.

Cette rénovation est une réussite qu'apprécient tous les locataires. Les appartements répondent maintenant aux derniers critères de confort que nous avons définis dans nos lignes directrices.

Que les locataires soient ici remerciés de leur collaboration et de leur patience lors de ces importants travaux.

Nous remercions également tous les intervenants, architectes, ingénieurs, entrepreneurs, pour la qualité de leur travail.



Pierrefleur, octobre 2011

Rénovation en cours

Vennes

Les travaux ont pu débuter en juin 2011 comme prévu. Ils consistent essentiellement en la réfection complète des cuisines avec la pose de nouveaux agencements et l'amélioration des ventilations ainsi que des augmentations ponctuelles de l'isolation thermique.

La première étape concernant deux montées d'escaliers a pu être achevée avant la pause estivale, la deuxième étape est terminée et l'ensemble des travaux se clôturera en décembre 2011.

Le coût des travaux devisés à 1,8 million de francs entraînera une hausse d'environ 8% des loyers.



Vennes, octobre 2011

Rénovations et constructions

>6

Construction en cours

Maillefer II

Le chantier nécessitant d'importants travaux préparatoires avec la pose de pieux a débuté en juin 2011.

Les deux immeubles comprendront 69 logements de 2 à 5 pièces, avec une majorité de 3 pièces. Le garage sous-terrain et les sous-sols seront terminés pour la fin de l'année.

La mise en location des premiers logements est prévue pour le printemps 2013.

Construction projetée

Cheseaux

Le projet d'acte du Droit de superficie (DDP) sera soumis à l'approbation du Conseil communal, probablement, en novembre. Son approbation permettra le début des études en vue de la réalisation d'une cinquantaine de logements dont quelques-uns protégés.

Du fait de la gratuité du DDP, les loyers seront très abordables.

La démarche de la Commune de Cheseaux est exemplaire et devrait être imitée par d'autres communes de la périphérie lausannoise.

Démolir pour densifier

Densifier les villes est une bonne réponse au problème de manque de logements et favorise l'usage des infrastructures existantes (transports, écoles, commerces, etc.).

Pour obtenir une réelle densification, il faut aussi songer à démolir. Une ville est en constante évolution. Les anciennes images de la ville nous font prendre conscience que sa physionomie n'a cessé de changer et d'évoluer. Vouloir conserver toutes les traces du passé en préservant des immeubles n'est pas la bonne réponse aux besoins urgents de logements. Une démolition-reconstruction permet de réaliser des logements qui répondent aux normes actuelles d'économies d'énergie, de confort et d'accès par les handicapés. Nous attendons des responsables politiques qu'ils passent de la parole aux actes et nous soutiennent dans ce domaine.

Préoccupations écologiques

La SCHL n'a pas attendu que les thèmes de l'écologie, du développement durable et des économies d'énergie soient à la mode pour s'en préoccuper. Elle a un rôle de pionnière. En 1978, les premiers panneaux solaires ont vu le jour sur un immeuble locatif. Lors de la construction du groupe d'Ecublens I, en 1982, des pompes à chaleur ont été installées. Les premiers immeubles équipés d'une ventilation contrôlée ont été construits à Ecublens en 1998.

La réalisation du premier quartier labellisé Minergie-Eco du canton de Vaud à Maillefer et la dernière rénovation de Pierrefleur répondant à la norme Minergie ne sont que la suite logique d'une politique menée depuis plus de 30 ans.



Pierrefleur, panneaux solaires

7<



Maillefer II, situation



Maillefer II, octobre 2011

Informations diverses

>8

La SCHL est la 6^e coopérative d'habitation de Suisse par sa taille

Avec la réalisation du quartier de Maillefer, la SCHL est devenue la 6^e coopérative de Suisse avec un parc locatif de 1'980 logements. Elle dispose du plus fort capital social et est au 3^{ème} rang au niveau du nombre de ses membres.

Le tableau ci-dessous fait la comparaison des principaux chiffres avec les autres coopératives.

Société	Nb de membres	Nb de logements	Bilan en mios CHF	Capital social en mios CHF	Capital social en % du bilan
SCHL	5'790	1'980	447	41.4	9.26
ABZ	7'022	4'668	802	23.4	2.90
FAMBAU	75	2'508	487	4.7	0.97
ASIG	2'834	2'272	469	16.0	3.40
FGZ	3'219	2'167	423	13.4	3.17
ABL	8'854	2'016	380	31.1	8.19
SCHG	2'236	1'614	297	7.7	2.60

Fermeture des bureaux

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

- du vendredi 23 décembre 2011 dès 12h. au mardi 3 janvier 2012 à 8h.

Comme d'habitude en cas de problème, vous devez en premier lieu contacter votre concierge. Toutefois, **en cas d'urgence uniquement**, vous pouvez faire appel à notre service de piquet au N° 079.681.97.94.

Contacts

Vous pouvez nous contacter

par courrier, à l'adresse:

SCHL, Case postale 231, 1018 Lausanne 18

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

par téléphone, aux N°s suivants:

Administration générale: 021 544 00 00

Service de location 021 544 00 10

Service technique 021 544 00 20

Comptabilité 021 544 00 30

Sociétariat 021 544 00 40

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

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



Joyeux Noël

Nous souhaitons à nos membres de joyeuses fêtes de fin d'année et leur adressons nos meilleurs vœux pour l'année 2012.

SCHL
CASE POSTALE 231
1018 LAUSANNE 18

PP 1018 LAUSANNE



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

ROUTE DES PLAINES-DU-LOUP 32
CASE POSTALE 231 | 1018 LAUSANNE 18
schl@schl.ch | www.schl.ch
CCP 10-886-7

Tél. 021 544 00 10 | Location
Tél. 021 544 00 20 | Service technique
Tél. 021 544 00 30 | Comptabilité
Tél. 021 544 00 40 | Sociétariat
Fax. 021 544 00 60