



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

R a p p o r t d ' a c t i v i t é 2 0 0 5



Sommaire

- 1 > **Considérations générales**
Une nouvelle opportunité de construire permettra à la SCHL de répondre, en partie, à la demande en logements, toujours aussi soutenue à Lausanne.
- 2 > **Chiffres clés**
En un coup d'œil, l'état de santé de la SCHL et son évolution.
- 3 > **Propos de la direction**
Toujours faire mieux. Grandir et se développer.
- 4 > < 5 **Rapport d'activité - administration**
De bons résultats obtenus dans l'ensemble de nos activités. Le capital social a doublé en dix ans. Informer, un souci constant au sein de la SCHL.
- 6 > < 7 **Exploitation**
Quel est le montant d'un loyer abordable? Droit du bail, nouveau projet.
Les loyers des logements subventionnés nous préoccupent.
Chauffage et énergie, augmentation des charges prévisible.
- 8 > < 11 **Chantiers et projets**
Les rénovations terminées et projetées.
Deuxième étape d'Epalinges, les travaux avancent.
Une nouvelle construction projetée de 230 logements à Lausanne.
- 12 > **Les concierges à l'honneur**
Leur tâche est ardue mais si essentielle pour la qualité de vie dans un immeuble.
- 13 > < 17 **Comptes 2005**
Un résultat meilleur que prévu, une bonne maîtrise des charges et un niveau d'endettement en diminution.
- 18 > < 19 **Rapports de la Commission de gestion et de l'Office de contrôle**
- 20 > < 21 **Tableau descriptif des immeubles**
- 22 > < 23 **Situation des immeubles**
- 24 > **Organes de la Coopérative**

Considérations générales

En passant en revue l'activité de la SCHL en 2005, on peut la qualifier d'année de transition. En effet, le programme des rénovations, en cours ou à venir, s'est poursuivi comme celui de 2 immeubles en construction à Epalinges. Par contre, comme cela sera décrit dans le corps de ce rapport, les démarches afin de trouver un terrain à viabiliser, ont abouti grâce à l'approche intelligente et généreuse de son propriétaire d'une part, et d'autre part à l'image de la confiance et des garanties données par la SCHL. Par cette opération, une des plus importantes que la SCHL n'ait jamais lancée, nous pourrions apporter, à notre manière, une contribution essentielle à la politique du logement de la Ville de Lausanne.



En effet, comme le signale le passionnant rapport de janvier 2006 du SCRIS intitulé « Du subventionné à la villa », la demande en logements à Lausanne se situe à « 3'260 unités supplémentaires d'ici 2020 ». Et le constat de poursuivre « ...comme la structure des ménages, ainsi que le nombre de pièces d'habitation par habitant évoluent. 2000 logements d'une pièce devraient disparaître, alors qu'il faudra bâtir 2000 quatre pièces, 1'200 cinq pièces et près de 1000 logements de taille supérieure à cinq pièces ».

On perçoit donc aisément combien l'envergure de ce projet répondra, dans la mesure de nos moyens, au constat décrit par le SCRIS, en mettant, à l'horizon 2010, plus de 200 logements à loyer abordable, sur le marché

libre. Grâce à notre bonne santé financière, à une gestion efficace et rigoureuse et avec le soutien de tous nos sociétaires, la SCHL saura ainsi répondre, comme elle le fait depuis 1920, à une demande soutenue en logements de qualité à des prix abordables, et accomplit pleinement sa vocation d'entreprendre et de développer son patrimoine immobilier à l'abri de toute spéculation. Avec vous et avec chaque collaboratrice et collaborateur de la SCHL, c'est l'engagement que nous voulons prendre face aux défis du futur afin de conforter notre avenir.

Jean-François Thoney
Président

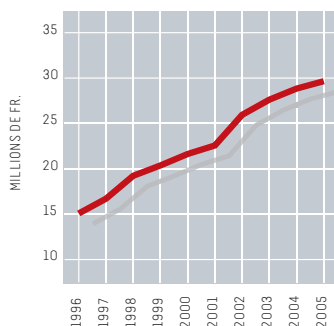
Chiffres clés

Patrimoine (en milliers de francs)

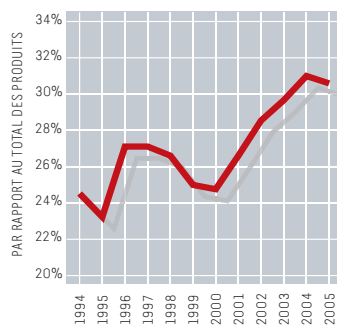
Année	Investissements ¹⁾	Amortissements financiers		Valeur de rendement des immeubles ³⁾	Valeur de l'assurance incendie	Volume construit selon ECA m ³	Surface des terrains ⁴⁾ m ²
		Montant	% ²⁾				
1999	14 391	4 021	2.2%	285 310	333 725	615 756	139 593
2000	17 154	3 313	1.8%	280 675	334 514	616 211	154 240
2001	19 249	1 708	0.9%	290 284	348 262	622 143	155 026
2002	40 697	2 381	1.2%	324 956	359 138	644 851	155 056
2003	13 032	4 632	2.2%	341 008	373 982	675 472	157 662
2004	3 305	3 744	1.6%	336 399	387 475	690 906	157 662
2005	8 117	5 135	2.2%	340 672	388 373	690 906	160 458

¹⁾ Nouvelles constructions et rénovations. ²⁾ Sur dette hypothécaire en début d'année. ³⁾ Taux de capitalisation: 6.5%. ⁴⁾ Y compris terrains en droit de superficie

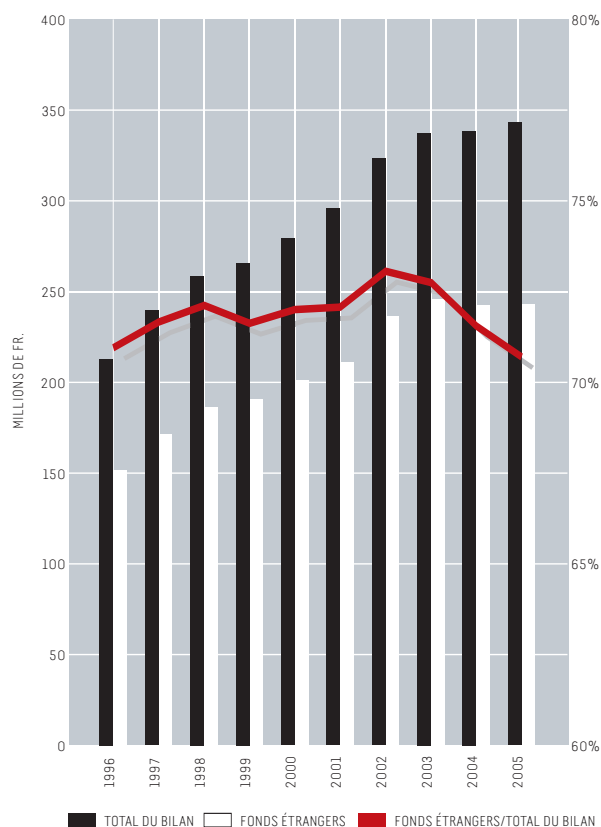
Capital social



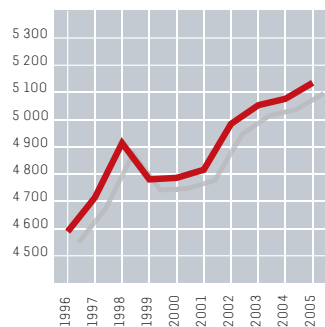
Résultat brut



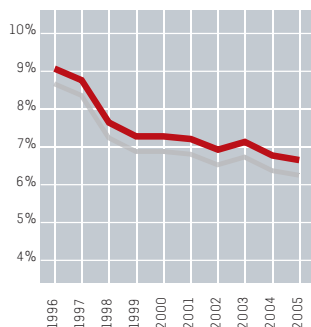
Endettement



Nombre de membres



Rendement brut des immeubles



Bilan et résultats annuels (en milliers de francs)

Année	Total du bilan	Immeubles et terrains	Emprunts hypothécaires	Fonds de péréquation des loyers	Capital social		Revenu locatif	Entretien immeubles		Bénéfice net	Intérêt sur parts sociales %
					Montant	En % du total du bilan		Montant ¹⁾	En % du revenu locatif ¹⁾		
1999	266 264	245 748	183 165	3 170	20 373	7.7	17 889	2 887	16.1	911	4.50
2000	279 382	256 070	191 675	3 420	21 533	7.7	18 422	2 462	13.4	1 004	4.50
2001	295 453	264 966	203 142	3 670	22 699	7.7	19 039	2 209	11.6	993	4.25
2002	323 668	288 629	223 814	3 180	26 242	8.1	19 933	2 125	10.7	946	3.75
2003	337 535	307 489	235 927	3 470	27 593	8.2	21 907	2 980	13.6	1 074	3.75
2004	338 743	328 707	236 721	4 200	28 284	8.3	22 289	3 017	13.5	1 095	3.75
2005	343 670	332 995	237 227	4 604	29 197	8.5	22 076	2 547	11.5	1 048	3.50²⁾

¹⁾ Sans les travaux de rénovation ²⁾ Intérêt sur parts sociales proposé à l'Assemblée générale du 15 juin 2006

Propos de la direction

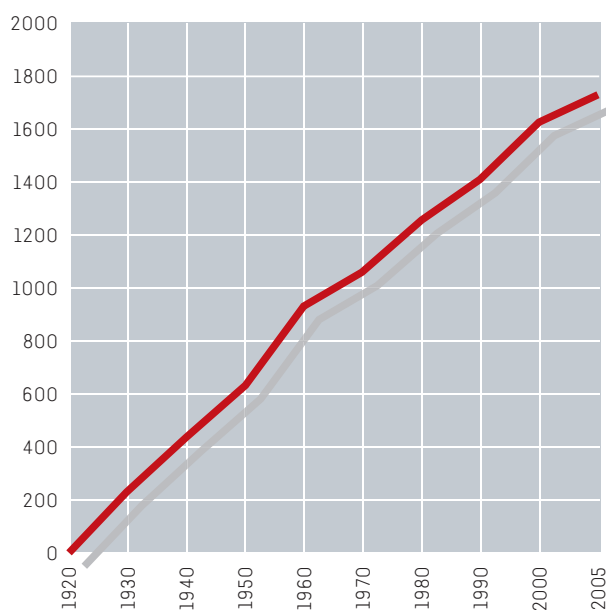
Toujours faire mieux doit être un objectif mais pas une fin en soi. Toute modification des habitudes ne peut que soulever la controverse et la discussion entre conservateurs et progressistes. C'est généralement dans le temps qu'un bilan peut être fait et donner raison à l'un ou l'autre des courants. L'évolution des idées, des concepts et de la manière de faire, a été le plus souvent modérée au sein de la SCHL. Pas de révolution mais une adaptation et une évolution contrôlée et sage. Par contre, les idées novatrices ont toujours trouvé leur juste place. La SCHL est pionnière dans bien des domaines: les problèmes énergétiques, la sécurité, la communication et la durabilité en sont quelques exemples. Aujourd'hui, vous avez en main la nouvelle présentation du rapport annuel. Il change de format après 85 ans !

Nous profitons également de sa mise au point pour rafraîchir notre présentation graphique qui, sans doute, attirera louanges et critiques. C'est normal. La diversité des opinions fait heureusement partie de la nature humaine. Leur saine confrontation, comme elle se pratique au sein de la SCHL depuis 85 ans, ne peut qu'amener la bonne mesure.

Grandir et se développer donnent aux organes et dirigeants d'une société l'illusion d'un pouvoir accru et souvent une amélioration de leur revenu.

Pour la SCHL, rien de tout ça mais bien la volonté de poursuivre ses buts, de contenter les besoins de ses membres et d'apporter une contribution, dans la mesure de ses moyens, à la résolution des problèmes du logement. La nouvelle opération en cours d'étude, que nous vous présentons dans les pages de ce rapport, va dans ce sens. Elle sera l'un des investissements les plus importants de l'histoire de la SCHL. Le propriétaire du terrain a été sensible à l'éthique et à la politique constante de la SCHL depuis sa fondation.

Nombre de logements



Bernard Virchaux
Directeur

Rapport d'activité de l'exercice 2005

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

L'exercice 2005 a été caractérisé par de bons résultats obtenus dans l'ensemble de nos activités. Nous citerons en particulier:

- La fin des travaux de rénovation des groupes de Chavannes-près-Renens et Romanel-sur-Lausanne.
- La mise en chantier de 16 logements à Epalinges.
- La rénovation de l'enveloppe de l'immeuble de Pierrefleur.
- L'aboutissement de nos recherches d'une nouvelle opération qui permettra la création de 200 à 230 logements à Lausanne.

Le résultat des comptes 2005 peut être qualifié de bon. Il représente une consolidation de notre situation. Les baisses de loyer, normalement octroyées suite à la diminution inattendue du taux hypothécaire de référence, ne l'ont que peu influencé grâce à la maîtrise de notre taux d'endettement et aux bonnes conditions obtenues pour nos emprunts.

La variation du taux hypothécaire de référence a permis la baisse du loyer de 72 appartements et la notification de 643 autres qui sont entrées ou entreront en vigueur en avril et juillet 2006. Même si ces baisses sont peu importantes (environ 2%), elles seront certainement appréciées en cette période où tout augmente.

La plupart des objectifs fixés pour l'année 2005 ont ainsi été atteints.

Administration

Assemblée générale

L'*Assemblée générale* est un moment fort de la vie de notre coopérative. Les 499 participants (-9.5%) dont 462 sociétaires (-8.7%) ne se sont pas trompés en consacrant la soirée du 16 juin 2005 au débat et à la convivialité. Elle offre aux instances dirigeantes l'opportunité de prendre le pouls de notre communauté et de nouer des contacts qui permettent d'évaluer l'état d'esprit et les préoccupations de nos adhérents.

L'*Assemblée générale* a, à l'unanimité:

- adopté la gestion et les comptes de l'exercice 2004,
- fixé à 3.75% l'intérêt servi aux parts sociales (sans changement),
- reconduit les mandats au *Conseil d'administration* de Messieurs Gilbert Faucherre, Alain Fontanellaz, Alfred Kohler, Nicolas Rizzetto et Jean-François Thonney pour une période de trois ans,
- nommé Monsieur Blaise Jaunin en tant que membre de la Commission de gestion,
- reconduit, pour une année, le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'*Office de contrôle*.

A la fin de la partie officielle, une collation a permis de poursuivre les discussions et de terminer la soirée chaleureusement.

Conseil d'administration

Lors de ses 7 réunions en 2005, le *Conseil d'administration* a, outre ses tâches habituelles que sont l'examen des comptes, du budget et la fixation des loyers:

- reconduit le mandat des membres du *Comité de direction* dans leur fonction pour une année,
- pris acte de la désignation de Monsieur Olivier Gloor comme président de la *Commission de gestion*,
- désigné Madame Véronique Bussard au Conseil du fonds de prévoyance de la SCHL comme représentante des employés,
- désigné Monsieur Laurent Vitali nouveau membre du Conseil de la Fondation Pro Habitat Lausanne, sur proposition de celle-ci, pour un mandat de 4 ans en remplacement de M. Frédéric Romanens, démissionnaire pour raison d'âge,
- pris acte des décomptes finaux des travaux de rénovation des groupes Chavannes-près-Renens, Romanel-sur-Lausanne et Pierrefleur,
- autorisé les emprunts nécessaires à la construction de la 2^{ème} étape d'Epalinges et adjugé l'ensemble des travaux,
- pris acte du rejet, par le Tribunal Fédéral, de notre recours contre l'adoption par le Conseil communal de l'article 11 du nouveau règlement pour l'occupation des logements subventionnés sur la Commune de Lausanne,
- dû prononcer l'exclusion d'un membre pour régler un cas de contentieux.

Le *Comité de direction* s'est réuni à 25 reprises pour régler les affaires courantes et préparer les séances du *Conseil d'administration*.

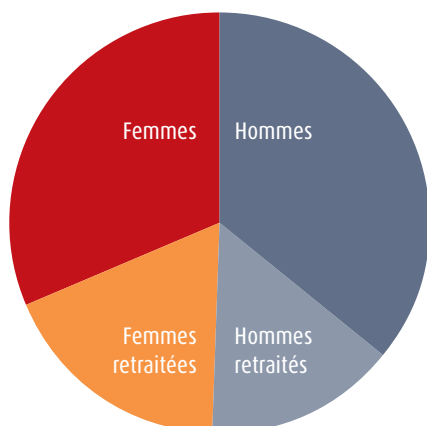


Sociétariat

Nous rallions autour de notre cause 5136 sociétaires au 31.12.2005. Avec 172 arrivées et 114 départs (52 démissions et 62 décès), l'accroissement net est de 58 personnes. Ce nombre serait très nettement supérieur si tous les candidats intéressés à nous rejoindre étaient admis. Or, nous n'acceptons actuellement de nouveaux membres que s'ils sont de la famille proche d'un sociétaire ou au moment où il leur est possible de devenir locataire. 2274 personnes, représentant 44.27% des sociétaires occupent un des logements de la SCHL.

Nous enregistrons une parité presque parfaite entre hommes et femmes, avec 50,7% et 49,3%. Les retraité-e-s représentent 32,75% de nos membres. Parmi ceux-ci 55% sont des femmes.

Composition des sociétaires



Capital social

Le capital social connaît une croissance réjouissante. Il est proche des 30 millions de francs au 31.12.2005, en augmentation de Fr. 912'300.-, soit de 3.2% par rapport à 2004.

On peut relever sa progression ces dix dernières années, passant de 13,7 à pratiquement 30 millions de francs. C'est la marque d'une magnifique confiance dans la solidité et l'avenir de la SCHL.

Les investissements prévus nécessiteront un important apport de fonds. Nous espérons en réunir une partie lors d'un appel à souscrire des parts sociales supplémentaires qui sera vraisemblablement lancé en fin d'année.

Personnel

Nous procurons un emploi à 66 personnes, dont 19 dans les services administratifs et 47 comme concierge.

La masse salariale annuelle, charges sociales comprises, est de Fr. 3'243'664.-.

Nous désirons, cette année, mettre à l'honneur nos concierges dont vous trouverez le portrait à la page 12. Leur activité est primordiale pour assurer un bon climat au sein des immeubles, mais leur tâche est ardue. Elle comporte deux aspects parfois contradictoires, être au service des locataires mais également assurer un rôle de contrôle et de maintien du bon ordre.

Le règlement de conflits entre locataires, le rappel à l'ordre des négligents, l'exigence du respect des règles et usages locatifs, demandent de la diplomatie et du bon sens. Le rôle social des concierges est aussi primordial. L'aide aux personnes âgées ou en difficulté crée un climat de sécurité et de confiance.

Le rôle des concierges n'est pas facile. En respectant leurs consignes, en étant attentifs à ne pas compliquer leur tâche et en respectant la propreté des immeubles, vous faciliteriez leur travail.

Informer

L'information au sein de la SCHL se fait par divers canaux:

- Le rapport annuel
- Le SCHL-Infos
- Le site Internet
- Les réunions de locataires
- Les courriers adressés personnellement aux locataires
- Les avis déposés dans les boîtes aux lettres ou affichés dans les immeubles

Nous essayons, dans la mesure du possible, d'avertir assez tôt les locataires des projets ou travaux prévus. Cependant, nous pouvons certainement faire encore mieux. Paradoxalement, alors que les moyens d'informer deviennent de plus en plus nombreux (Internet, sms, e-mail), la communication semble de plus en plus difficile.

Nous recherchons de manière constante les meilleurs moyens de mieux vous informer.

Exploitation

La pénurie de logements perdure

La dernière statistique lausannoise concernant les logements (décembre 2005) fait apparaître un taux de vacance de 0.25%, en légère amélioration. Un taux de 1 à 1.5% est considéré comme nécessaire à un fonctionnement équilibré entre l'offre et la demande.

Au niveau suisse, par contre, on enregistre une détente plus significative avec un taux avoisinant le 1%. Une réelle amélioration du marché du logement n'est pas attendue avant 3 à 5 ans.

Des loyers abordables

Nous employons souvent ce terme. Nos statuts précisent « des habitations à des conditions avantageuses ». Mais comment chiffrer un loyer abordable ?

Les statistiques des revenus imposables dans le canton de Vaud donnent une première indication précieuse. Environ 75% des contribuables vaudois ont un revenu annuel inférieur à Fr. 90'000.-. Selon le panier des dépenses servant à calculer l'indice des prix à la consommation, celles pour le logement représentent en moyenne, en Suisse, environ 25% du revenu brut. Avec ces deux paramètres, on peut dire qu'une famille avec deux enfants disposant d'un revenu brut de l'ordre de Fr. 100'000.- par année, ne devrait pas avoir à dépenser plus de Fr. 2'100.- par mois pour se loger. En déduisant de ce montant les charges et les frais annexes tel que le loyer de la place de parc, un loyer net de l'ordre de Fr. 1'800.- représente un maximum.

Pour notre part, comme tous les ménages de 4 personnes ne gagnent de loin pas Fr. 100'000.- par année, nous fixons comme objectif « idéal », lors d'une nouvelle réalisation, un loyer net moyen de Fr. 1'650.- pour un logement de 4 pièces. L'Office communal du logement de Lausanne a déterminé cette limite à Fr. 1'515.-, chiffre réaliste, certes, mais difficile, voire impossible à atteindre pour des logements neufs sans une aide des pouvoirs publics.

On comprendra dès lors pourquoi certains logements avec des loyers dépassant les Fr. 2'000.- par mois trouvent difficilement preneur, même avec la pénurie actuelle.

Nouveau projet de révision du droit du bail

Le Département fédéral de l'économie a ouvert, en décembre 2005, la procédure de consultation de son projet de modification du code des obligations concernant le bail à loyer.

Le projet de loi prévoit un système dualiste pour régler la fixation des loyers comprenant, d'un côté le système des loyers indexés et, d'un autre côté, le modèle du loyer basé sur les coûts, soit très proche de la méthode actuelle.

Il y a lieu de relever une nouveauté intéressante. Le projet prévoit que le Conseil fédéral peut tenir compte, si nécessaire, des particularités des bailleurs de logements d'utilité publique, notamment des coopératives.

Après le succès de l'intervention de l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) auprès du Conseil fédéral lors de l'adoption du contrat de bail paritaire romand et des RULV (Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud), nos autorités prennent enfin cons-

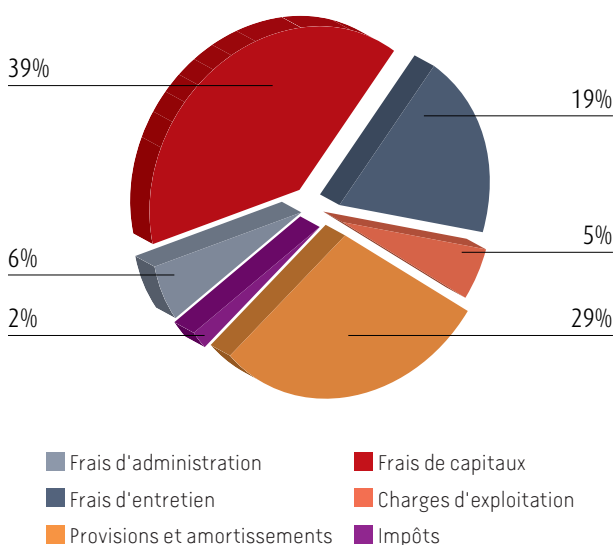
science du rôle important et de la particularité des coopératives d'habitation. Lors de la journée du logement à Granges en novembre 2005, M. le Conseiller fédéral Joseph Deiss a adopté une position ferme de soutien par la Confédération à la cause du logement et aux coopératives d'habitation. Ces bonnes dispositions des autorités sont encourageantes et nous espérons qu'elles soient suivies d'effets concrets.

Loyers

La baisse du taux hypothécaire de référence de 3.25% à 3.00% a permis la notification de nouvelles baisses de loyer bienvenues. Cependant, les taux d'intérêt affichent ces derniers temps une tendance haussière modérée que nous ne répercuterons pas forcément dans l'immédiat. La politique constante des loyers de la SCHL a été la recherche de leur stabilité. Nous espérons pouvoir maintenir cette politique aussi longtemps que possible.

Le graphique ci-dessous, déjà publié dans le rapport 2003, montre comment est utilisé l'argent encaissé des loyers.

Un franc de loyer a été utilisé comme suit :



Loyers des logements subventionnés

Ils sont fixés par les autorités compétentes. Le système en vigueur, avec une dégressivité des aides, conduit à une hausse constante des loyers qui ne peut plus être totalement ou partiellement compensée par la baisse des charges consécutive à la diminution des taux d'intérêts.

La situation de quelques immeubles nous préoccupe car les loyers atteignent des niveaux peu ou plus supportables et sont proches de ceux du marché libre avec, en plus, les contraintes liées aux conditions d'occupation fixées par la loi.

Nous étudions actuellement des solutions pour remédier à cet état de fait. Nous espérons vivement que les autorités adhéreront à notre démarche.

Rotation des locataires

Le nombre de changements de locataires, après avoir connu une augmentation en 2003 (173) puis une baisse en 2004 (145), enregistre à nouveau une progression en 2005 avec 217 cas (+49.7%). Cette évolution pourrait sembler préoccupante. Elle l'est moins lorsqu'on analyse les raisons du départ de nos locataires. Pour près d'un tiers, il s'agit d'un changement de logement au sein de la SCHL (appartement plus grand, plus petit ou encore mieux situé, par exemple). Environ 20% sont dus à des décès ou à des raisons de santé (départ dans un EMS). D'autre part, 6% des locataires nous quittent pour acquérir leur propre logement et une proportion identique pour un départ définitif à l'étranger.

Un seul locataire a évoqué un loyer trop élevé comme raison de son départ. Avec un taux de rotation de 12.6% nous nous situons dans la moyenne suisse. Ce chiffre est pourtant étonnant en cette période de pénurie. Pour les logements subventionnés, le taux de rotation atteint même 15.6%. Les hausses de loyers dues à la dégressivité des aides ne sont certainement pas étrangères à cette situation.

Chauffage et énergie

La rapide augmentation des coûts de l'énergie, spécialement du mazout, entraînera en 2006, à n'en pas douter, une hausse des charges de chauffage et d'eau chaude pour la saison 2005-2006. L'hiver rigoureux que nous avons vécu ne va pas améliorer la situation. La SCHL a toujours été soucieuse des problèmes énergétiques. Elle a même été pionnière en étant l'un des premiers propriétaires d'immeubles locatifs à installer des capteurs solaires pour la production d'eau chaude.

Le renforcement de l'isolation des bâtiments, le contrôle constant des installations, le changement des équipements gourmands des buanderies, sont des mesures concrètes d'économie d'énergie. La rénovation du groupe de Couchirard a permis,

par exemple, une économie de 33%. Ce chiffre à lui seul se passe de commentaire. Nous entendons donc poursuivre notre politique en la matière lors des futures rénovations et constructions. Les comptes de chauffage pour la période 2004-2005 se soldent par une légère baisse de la consommation d'énergie d'environ 1%, suivant pratiquement la diminution de 0.88% des besoins en chauffage selon les degrés heures. Par contre, les frais à charge des locataires ont augmenté de 6.61%. Cette hausse peut paraître modeste. Toutefois, il y a lieu de tenir compte des stocks de mazout constitués à des prix encore convenables, de l'augmentation du prix du gaz qui ne s'est faite qu'en cours de période et du prix du chauffage urbain qui est resté stable. Malheureusement, ces éléments favorables ne seront plus d'actualité lors des décomptes de la période en cours.

Après avoir augmenté de 8.23% lors de la dernière saison, la consommation d'eau chaude progresse encore de 8.75% durant celle de 2004-2005, soit de 17% au total en deux ans. La production de l'eau chaude, en raison de l'amélioration de l'isolation des bâtiments, représente une proportion de plus en plus forte de l'énergie totale consommée. Prendre des douches au lieu des bains et ne pas laver la vaisselle à l'eau courante peuvent faire diminuer la consommation qui est actuellement, en moyenne, d'environ 30'000 litres par logement et par année.

Entretien des immeubles

Les frais d'entretien courants ont baissé en 2005 (-Fr. 557'100.-) pour atteindre Fr. 1'621'643.-. Ils représentent 7.4 % du revenu locatif annuel, subventions comprises. Cette diminution s'explique par le fait que, lors du dernier exercice, nous avons profité des rénovations pour effectuer certains travaux d'entretien supplémentaires. La bonne santé financière de la SCHL permet de consacrer une somme importante à l'entretien et à l'amélioration du confort des immeubles.

La répartition des frais d'entretien se présente de la façon suivante (montants arrondis):

Groupes	Fr.	Groupes	Fr.	Groupes	Fr.
Lausanne-Belleaux	98 900.-	Lausanne-Paleyres	13 100.-	Chavannes-près-Renens	3 900.-
Lausanne-Valency	61 100.-	Lausanne-Couchirard	101 500.-	Lausanne-Lisière I	16 900.-
Lausanne-Languedoc	38 000.-	Lausanne-Ouchy II	71 900.-	Lausanne-Lisière II	20 600.-
Lausanne-Grangette	67 800.-	Lausanne-Fontenay	43 600.-	Ecublens (VD) I	82 400.-
Bussigny-près-Lausanne	129 500.-	Lausanne-Reposoir I	6 300.-	Ecublens (VD) II	41 600.-
Le Mont-sur-Lausanne	57 000.-	Lausanne-Reposoir II	19 300.-	Pully I-Ruisselet	56 400.-
Lausanne-Praz-Séchaud	104 800.-	Lausanne-Marc-Dufour	30 400.-	Lausanne-Montolivet II ²⁾	4 200.-
Lausanne-Vennes	45 700.-	Prilly-Montétan	53 000.-	Pully II-Montillier	20 000.-
Lausanne-Prélaz	12 200.-	Lausanne-Boisy	89 200.-	Pully III-Ramiers	16 500.-
Lausanne-Cour	52 200.-	Lausanne-Ouchy I	45 300.-	Pully IV-Liaudoz	18 800.-
Lausanne-Fleurettes	55 400.-	Romanel-sur-Lausanne	3 200.-	Pully V-Alpes	12 100.-
Lausanne-Chailly	15 600.-	Lausanne-Pierrefleur	44 700.-	Epalinges	16 600.-
Lausanne-Montolivet I ¹⁾	31 100.-			Lausanne-Plaines-du-Loup	20 900.-

¹⁾ Montolivet I: Gide 1-5-6

²⁾ Montolivet II: Gide 2

Nous avons consacré Fr. 924'926.- (+10.34%) à la réfection des appartements. Nous incitons les locataires à demander la réfection de leur logement et acceptons de rafraîchir les pièces après 10 ans pour les salons, cuisines, salles de bain et halls, et 12 ans pour les chambres. Les travaux effectués sont intégralement pris en charge par la SCHL sans provoquer des hausses individuelles de loyers.

Chantiers et projets de la SCHL

Rénovations terminées

Chavannes-près-Renens

Dix mois après leur mise en œuvre, l'ensemble des travaux de rénovation a été achevé à fin juin 2005, à la satisfaction de tous. Les locataires de la première étape qui ont réintégré leur logement dès février, ont pu apprécier le nouveau chauffage central qui a remplacé les radiateurs électriques. Le décompte final, malgré l'exécution de travaux supplémentaires notamment au niveau des façades et de l'étanchéité de la toiture, se solde par un résultat inférieur de Fr. 20'000.- ou de 0.48% au devis initial de Fr. 4'200'000.-. Cette rénovation est une réussite. Tant les options techniques que les couleurs choisies ont été unanimement appréciées.



Chavannes-près-Renens

Romanel-sur-Lausanne

Neuf mois auront été nécessaires à la rénovation totale des 16 logements. Les appartements ont été à nouveau disponibles dès le mois de mai 2005. La réfection totale de l'étanchéité de la toiture, non prévue initialement, a pesé moins que prévu sur le décompte final. Le coût s'est élevé à Fr. 2'550'000.-, soit Fr. 50'000.- ou 2.00% de plus que le devis de Fr. 2'500'000.-. L'immeuble a retrouvé les couleurs de sa jeunesse et la modestie des loyers, après rénovation, en fait un groupe maintenant convoité. Il est facilement accessible par le LEB.

Romanel-sur-Lausanne



Pierrefleur

Pierrefleur

Débutés au mois de mars 2005, les travaux de rénovation de l'enveloppe se sont achevés à fin août par la réfection des aménagements extérieurs. La pose de l'isolation de façade, en laine de pierre en raison de la hauteur du bâtiment, a nécessité le forage et la pose d'environ 20'000 tampons de fixation dans la maçonnerie. Ce fut une période difficile pour les locataires qui ont fait preuve de patience et de tolérance. La hausse modeste des loyers de 7% a été comprise et fort bien accueillie.

Le décompte final fait apparaître un coût inférieur de Fr. 90'000.- ou de 3.91% au devis de Fr. 2'300'000.-, ceci tout en prenant en compte les travaux supplémentaires suggérés par les locataires lors de la séance d'information.

Les teintes choisies ont été inspirées par celles de Chavannes-près-Renens. Elles sont audacieuses et donnent une expression contemporaine au bâtiment. Nous attendons avec impatience les résultats des comptes de chauffage de cette saison pour connaître l'économie d'énergie réalisée. En tout cas, une amélioration du confort s'est faite immédiatement sentir dès les premiers frimas de l'hiver.

Rénovations projetées

Montolivet I

Les deux immeubles constituant ce groupe se situent au chemin Charles-Gide 1 et 5/6. Construits entre 1929 et 1931, ils ont été normalement entretenus. En 1980, une rénovation des installations sanitaires avec la pose d'agencements de cuisine a été effectuée. Une étude a mis en évidence la très mauvaise isolation thermique de ces immeubles. Se posait alors la question de la nature des travaux à effectuer: rénovation totale ou partielle en considérant qu'il n'y a pas d'ascenseur. Une rénovation totale est prématurée au vu des travaux réalisés en 1980. Par contre, une amélioration de l'isolation est nécessaire. Lors de la réunion d'information du 13 mars dernier, les locataires ont eu largement la possibilité d'exprimer leur avis sur les travaux envisagés.

Toute hausse de loyer due à des travaux est forcément peu appréciée. Les loyers mensuels nets actuels sont en moyenne de Fr. 590.- pour les trois pièces et de Fr. 802.- pour les cinq pièces. La répercussion du coût des travaux serait inévitablement importante par rapport à un tel niveau des loyers. Mais la SCHL entend préserver la qualité de son patrimoine, effectuer les travaux nécessaires à sa conservation et poursuivre sa politique constante d'économie d'énergie.

C'est finalement au Conseil d'administration qu'il appartient de prendre la décision de la nature des travaux qui seront effectués en faisant une pesée d'intérêts intégrant toutes les données du problème.

Ouchy I

Construit en 1970 et très partiellement rénové en 1998, cet imposant bâtiment comporte 72 appartements. Il fait partie des immeubles de la SCHL les plus gourmands en énergie. Les installations techniques montrent des signes de fatigue inquiétants, le chauffage est obsolète et les agencements de cuisine ont fait leur temps. Une rénovation s'avère donc nécessaire. Des études préliminaires sont en cours pour déterminer l'ampleur des travaux, leur nature et planifier leur déroulement.

Selon toute vraisemblance, c'est en 2008 qu'ils pourraient être envisagés. Les locataires seront tenus au courant du développement de ce dossier.

Pierrefleur

Après la rénovation totale de l'enveloppe, il y aura lieu de penser à la rénovation intérieure de l'immeuble. La construction datant de 1973, les installations techniques arrivent en fin de vie. Des études préliminaires vont prochainement être lancées et une rénovation est à envisager en 2009 - 2010.

Vennes

Parmi les 5 immeubles que la SCHL a construit dans les années septante, Vennes est le plus récent. Sa construction a été achevée en 1975. Initialement au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, les logements font désormais partie de la catégorie du marché libre. Immeuble rénové partiellement en 2000, ses installations techniques sont cependant d'origine et de même facture que celles des groupes d'Ouchy I et de Pierrefleur. Une rénovation n'est pas envisagée avant 2010.

Construction en cours

Epalinges II

Les travaux ont débuté à la mi-août 2005. L'hiver rigoureux a retardé quelque peu leur avancement. Toutefois, la mise à disposition des 16 logements de 3 à 5 pièces est toujours prévue pour la fin 2006. Le coût de construction est devisé à 7,6 millions de francs. Les loyers devraient être très proches de ceux de la première étape. La liste d'inscriptions, qui en comporte déjà plus de 150, est ouverte. Les plaquettes de mise en location seront disponibles dès cet été.

Epalinges II





Construction projetée

Le Bugnon

Après bien des déconvenues dans nos recherches de possibilités de bâtir en raison, principalement, du prix des terrains trop élevé, nous avons eu la chance de rencontrer un propriétaire sensible à notre préoccupation de créer des logements à loyers abordables.

Le terrain en question est situé sur la Commune de Lausanne, en bordure de celle du Mont-sur-Lausanne, au lieu dit «En Bugnon». Il est immédiatement constructible selon la réglementation en vigueur. D'une surface totale de près de 30'000 m², il permettra la construction de plus de 25'000 m² de surface brute de plancher, représentant la création d'environ 200 à 230 logements, répartis dans une quinzaine d'immeubles.

COMMUNE DU MONT-SUR-LAUSANNE

COMMUNE DE LAUSANNE

Le Bugnon

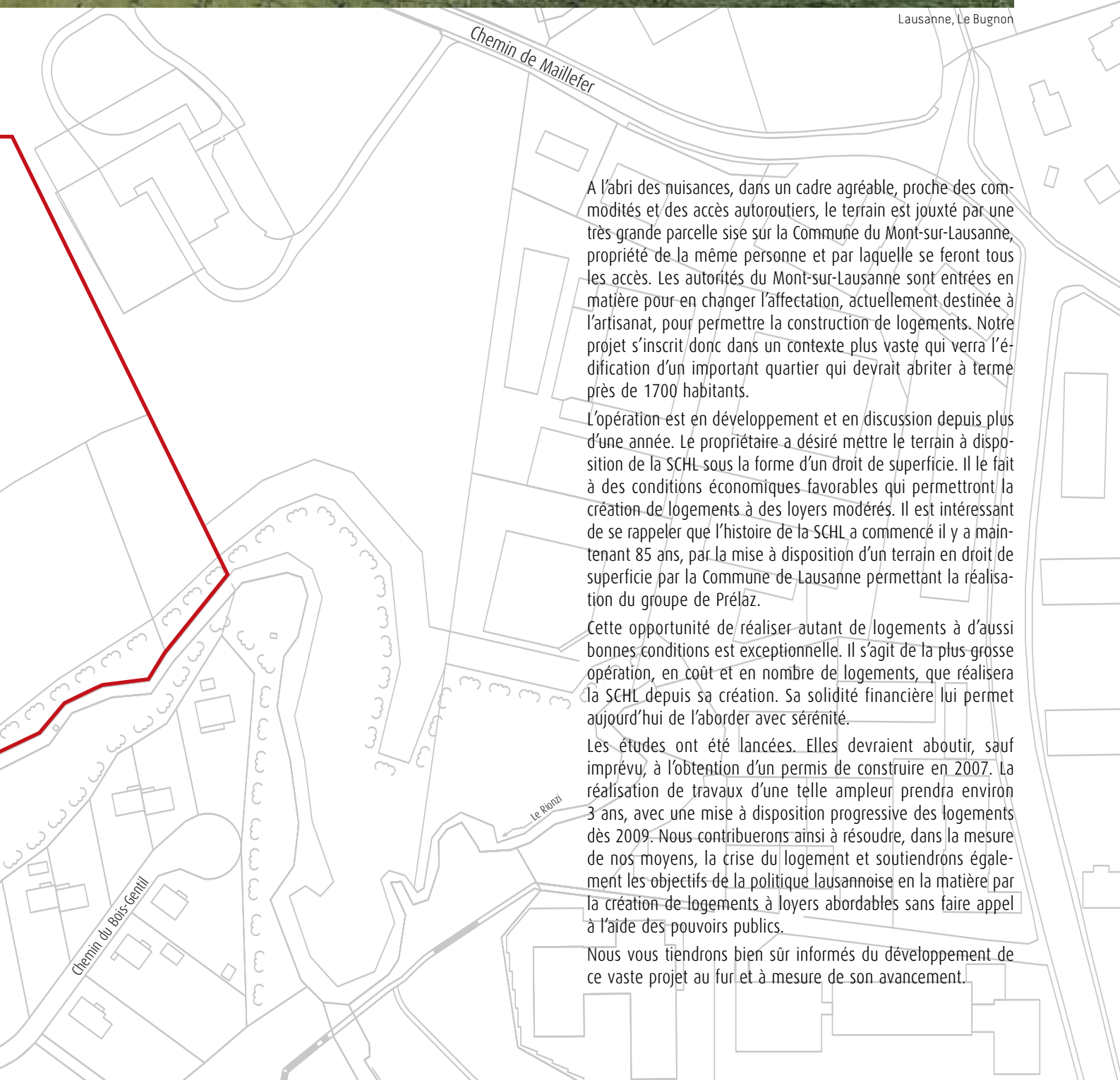
Chemin du Furet

Le Petit Flon





Lausanne, Le Bugnon



A l'abri des nuisances, dans un cadre agréable, proche des commodités et des accès autoroutiers, le terrain est jouxté par une très grande parcelle sise sur la Commune du Mont-sur-Lausanne, propriété de la même personne et par laquelle se feront tous les accès. Les autorités du Mont-sur-Lausanne sont entrées en matière pour en changer l'affectation, actuellement destinée à l'artisanat, pour permettre la construction de logements. Notre projet s'inscrit donc dans un contexte plus vaste qui verra l'édification d'un important quartier qui devrait abriter à terme près de 1700 habitants.

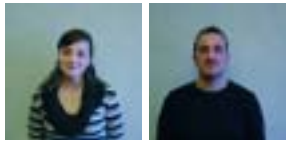
L'opération est en développement et en discussion depuis plus d'une année. Le propriétaire a désiré mettre le terrain à disposition de la SCHL sous la forme d'un droit de superficie. Il le fait à des conditions économiques favorables qui permettront la création de logements à des loyers modérés. Il est intéressant de se rappeler que l'histoire de la SCHL a commencé il y a maintenant 85 ans, par la mise à disposition d'un terrain en droit de superficie par la Commune de Lausanne permettant la réalisation du groupe de Prélaz.

Cette opportunité de réaliser autant de logements à d'aussi bonnes conditions est exceptionnelle. Il s'agit de la plus grosse opération, en coût et en nombre de logements, que réalisera la SCHL depuis sa création. Sa solidité financière lui permet aujourd'hui de l'aborder avec sérénité.

Les études ont été lancées. Elles devraient aboutir, sauf imprévu, à l'obtention d'un permis de construire en 2007. La réalisation de travaux d'une telle ampleur prendra environ 3 ans, avec une mise à disposition progressive des logements dès 2009. Nous contribuerons ainsi à résoudre, dans la mesure de nos moyens, la crise du logement et soutiendrons également les objectifs de la politique lausannoise en la matière par la création de logements à loyers abordables sans faire appel à l'aide des pouvoirs publics.

Nous vous tiendrons bien sûr informés du développement de ce vaste projet au fur et à mesure de son avancement.

Les concierges de la SCHL



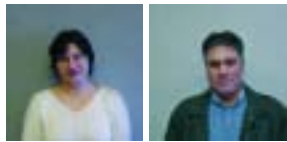
Nadia, Silvio Pelliccione
Lausanne-Cour



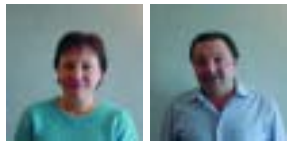
Gisèle, Jean-Yves Friche
Lausanne-Fleurettes



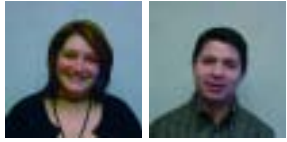
Maria, Egidio Palermo
Lausanne-Chailly



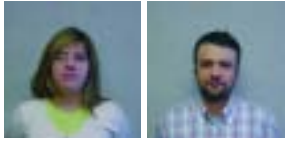
Maria, Antonio De Oliveira
Lausanne-Prélaz



Anna, Palmerino Russo
Lausanne-Cour



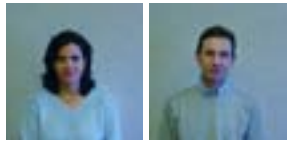
Daniela, Luis José Correia
Lausanne-Reposoir I



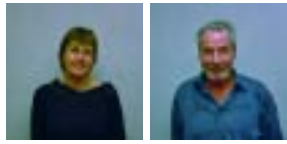
Marta Carneiro Fernandes, Paulino Dos Santos Teixeira
Lausanne-Couchirard



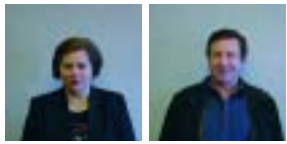
Marie-Madeleine, Jacques Huguenin
Lausanne-Ouchy II



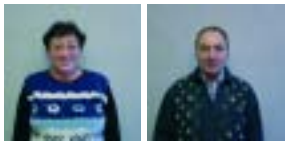
Maria, Carlos Ferreira
Lausanne-Montolivet I



Evelyne, Roland Meyer
Lausanne-Paleyres



Rocchina, Agostino Finelli
Lausanne-Marc-Dufour



Marie-José, Mario Lizzadro
Lausanne-Valency



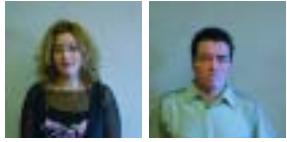
Francisca, Francisco Miguel
Lausanne-Valency



Elisabete, Joao Pereira
Lausanne-Fontenay



Corinne, Christian Ansermet
Lausanne-Bellevaux



Isabelle, Abel Pinto Costa
Prilly-Montétan D



Ginette, Gaston Maillard
Lausanne-Languedoc



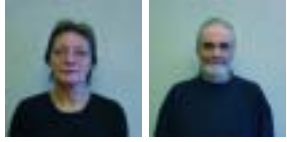
Elisabete, Rui Pereira Cabral
Lausanne-Languedoc



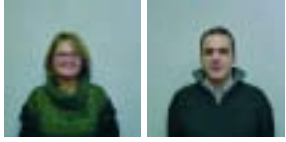
Maria, Franco Di Domenico
Prilly-Montétan C



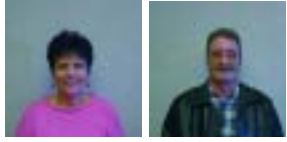
Wenelyn, Jean-Daniel Fernandez
Prilly-Montétan B



Josyane, Georges Fleury
Lausanne-Ouchy I



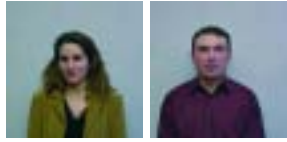
Maria, Oscar Sanchez
Lausanne-Ouchy I



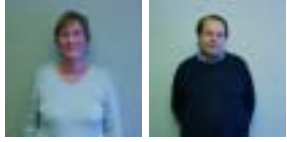
Geneviève, Boris Jeanmonod
Romanel-sur-Lausanne



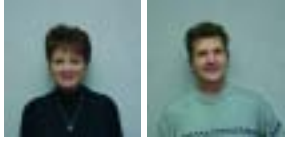
Olga, Manuel Pena
Lausanne-Boisy I et II



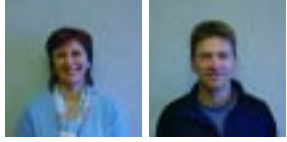
Ludovina, Aderito Machado
Lausanne-Boisy III



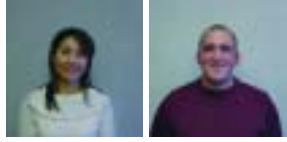
Cathy, Raymond Crosset
Chavannes-près-Renens



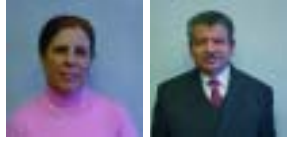
Marie-José, Michel Blaesi
Lausanne-Lisière I et II



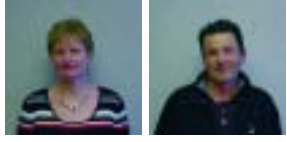
Graça, Vitor Moutinho
Ecublens (VD) I



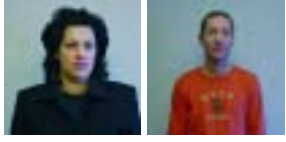
Bernadete, Virgilio Lopes
Lausanne-Pierrefleur



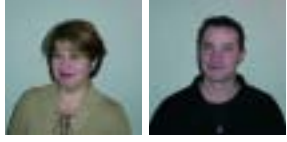
Houria, Borni Ben Ali
Lausanne-Vennes



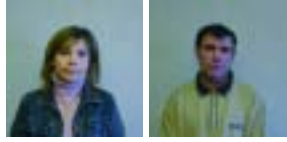
Véronique, Pierre-Alain Bussard
Lausanne-Grangette



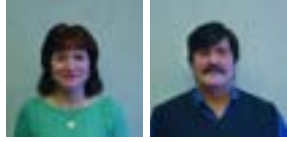
Vjollca, Enver Redzepi
Lausanne-Grangette



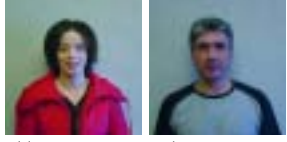
Maria Aida, Luis-José Alves
Bussigny-près-Lausanne



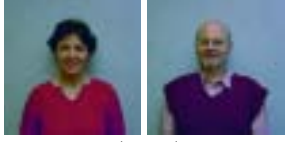
Emilia, Joao Ribeiro
Ecublens (VD) I



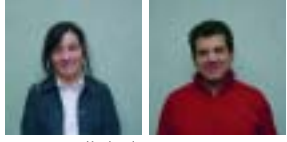
Rosa, Fernando Martins
Pully I-Ruisselet



Adelina, Ernesto Morais Da Silva
Lausanne-Praz-Séchaud



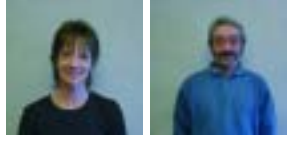
Françoise, Pierre-André Jaccard
Lausanne-Praz-Séchaud



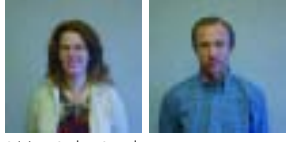
Maria Irène, Alfredo Oliveira
Pully II-Montillier



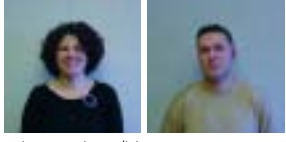
Catherine, Marco Bellotto
Bussigny-près-Lausanne



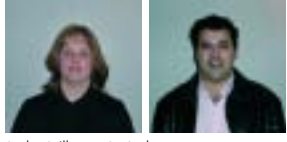
Béatrice, Bernard Meystre
Le Mont-sur-Lausanne



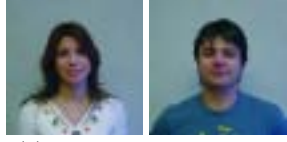
Brigitte, Gualter Goncalves
Pully IV-Liaudoz A et B



Mejreme, Avni Nuredini
Lausanne-Plaines-du-Loup



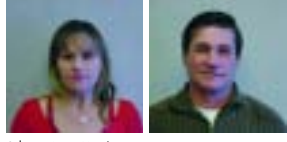
Paola, Guilherme Da Rocha
Epalinges I



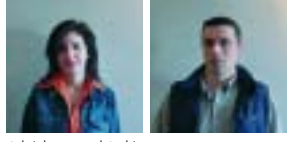
Isabel, Jorge Gutierrez
Ecublens (VD) II



Florence, Jean-Claude Gueissaz
Pully III-Ramiers



Odette, Joao Martins
Epalinges I



Gabriela, Manuel Rodrigues
Pully V-Alpes

L'exercice 2005 se termine sur un résultat brut meilleur que prévu à Fr. 7'423'355.-, en très légère amélioration (+ 0.07%) par rapport à 2004. Les baisses de loyers octroyées ont pu être compensées par une bonne maîtrise des charges.

L'usage judicieux de nos liquidités a permis une diminution de notre niveau d'endettement et ainsi de la charge des intérêts hypothécaires.

Bilan

Le bilan progresse de 1.45% suite à la consolidation du coût des travaux de rénovation des groupes de Romanel-sur-Lausanne, Pierrefleur et Chavannes-près-Renens. Pour répondre à des exigences fiscales, nous avons dû dissoudre la provision d'entretien des immeubles du marché libre et augmenter d'autant leur fonds d'amortissement.

Pertes et profits

Les charges, avant les attributions aux fonds et provisions, diminuent de 4.5%. La diminution des frais d'entretien, notamment des travaux de rénovation pris en compte, en est la principale cause. Les produits, avant les prélèvements, enregistrent une augmentation de 1.39%. Alors que le revenu locatif, subventions comprises, enregistre une diminution de 0.96% consécutive aux baisses de loyers, ce sont les produits divers qui créent principalement cette progression. Ce poste englobe les honoraires des prestations fournies à des tiers et les plus-values sur titres dues essentiellement à l'augmentation significative de la valeur des actions de la BCV que nous détenons.

Répartition du bénéfice

Le Conseil d'administration propose de fixer la rémunération des parts sociales à 3.50%, en diminution de 0,25% afin de maintenir la corrélation avec le taux hypothécaire de référence actuellement de 3.00%.

Il invite l'Assemblée générale du 15 juin 2006 à répartir le bénéfice net de Fr. 1'066'823.72, report ancien compris, comme suit:

Fonds de réserve légal	Fr.	54 000.-
Intérêt sur parts sociales (3.50%) ¹⁾	Fr.	999 757.50
Report à nouveau	Fr.	13 066.22
Total	Fr.	1 066 823.72

¹⁾ Sur les parts libérées au 31 mars 2005

Conclusions

L'année 2005 a été marquée par la consolidation des acquis et le renforcement de la solidité financière de la SCHL. Elle a aussi été marquée par l'espoir, concrétisé en avril 2006, du lancement d'une nouvelle opération d'envergure, si nécessaire en cette période de pénurie de logements.

Les années à venir seront marquantes pour la SCHL. Notre organisation, la qualité de nos collaborateurs, que nous remercions sincèrement de leur engagement, ainsi que notre solidité dans tous les domaines nous permettront d'aborder ce nouvel élan constructeur dans les meilleures conditions possibles.

Enfin, nous exprimons nos sentiments de très vive reconnaissance à nos membres pour les encouragements qu'ils nous prodiguent et la confiance qu'ils nous témoignent.

Lausanne, le 5 avril 2006

Le Conseil d'administration

Bilan au 31 décembre

avant répartition du bénéfice net, en CHF

Actif

Immobilisé – Capitaux fixes

Immeubles en exploitation:

Lausanne-Bellevaux	7 976 000.-	7 976 000.-
Lausanne-Valency	15 955 000.-	15 955 000.-
Lausanne-Languedoc	14 360 000.-	14 360 000.-
Lausanne-Grangette ¹⁾	12 909 000.-	12 909 000.-
Bussigny-près-Lausanne	20 900 000.-	20 900 000.-
Le Mont-sur-Lausanne ¹⁾	8 492 000.-	8 492 000.-
Lausanne-Praz-Séchaud	19 105 000.-	19 105 000.-
Lausanne-Vennes	6 800 000.-	6 800 000.-
Lausanne-Prélaz ¹⁾	2 282 000.-	2 282 000.-
Lausanne-Cour	3 890 000.-	3 890 000.-
Lausanne-Fleurettes	2 473 000.-	2 473 000.-
Lausanne-Chailly	1 100 000.-	1 100 000.-
Lausanne-Montolivet I	2 418 000.-	2 418 000.-
Lausanne-Paleyres	4 100 000.-	4 100 000.-
Lausanne-Couchirard	10 000 000.-	10 000 000.-
Lausanne-Ouchy II	2 446 000.-	2 446 000.-
Lausanne-Fontenay	5 720 000.-	5 720 000.-
Lausanne-Reposoir I	2 900 000.-	2 900 000.-
Lausanne-Reposoir II	7 300 000.-	7 300 000.-
Lausanne-Marc-Dufour	10 100 000.-	10 100 000.-
Prilly-Montétan	19 100 000.-	19 100 000.-
Lausanne-Boisy	27 500 000.-	27 500 000.-
Lausanne-Ouchy I	7 100 000.-	7 100 000.-
Romanel-sur-Lausanne	3 000 000.-	1 644 000.-
Lausanne-Pierrefleur	9 500 000.-	8 500 000.-
Chavannes-près-Renens	6 000 000.-	3 938 000.-
Lausanne-Lisière I	2 729 000.-	2 729 000.-
Lausanne-Lisière II	5 920 000.-	5 920 000.-
Ecublens (VD) I	12 974 000.-	12 974 000.-
Ecublens (VD) II	9 260 000.-	9 260 000.-
Pully I-Ruisselet ¹⁾	8 076 000.-	8 076 000.-
Lausanne-Montolivet II	3 100 000.-	3 100 000.-
Pully II-Montillier	10 060 000.-	10 060 000.-
Pully III-Ramiers	6 000 000.-	6 000 000.-
Pully IV-Liaudoz	10 170 000.-	10 300 000.-
Epalinges	14 700 000.-	14 700 000.-
Lausanne-Plaines-du-Loup	9 200 000.-	9 200 000.-
Pully V-Alpes ¹⁾	5 380 000.-	5 380 000.-

Subtotal

330 995 000.-

326 707 000.-

1

Terrains

2 000 000.-

2 000 000.-

2

Immeubles en construction/rénovation:

Romanel-sur-Lausanne	-.-	215 697.35
Chavannes-près-Renens	-.-	737 478.18
Pierrefleur, façades	-.-	462.35
Epalinges II	2 288 322.70	-.-

Projets de construction/rénovation

Epalinges II	-.-	6 600.-
--------------	-----	---------

Autres immobilisations

4 691 284.-

4 954 052.10

3

Mobilisé - Capitaux circulants

3 695 320.20

4 122 013.93

Caisse, CCP, Banques

977 885.47

1 158 624.33

Débiteurs

441 065.38

795 968.65

Capital social à libérer

28 976.55

53 927.85

Titres

1 830 000.-

1 778 000.-

Actifs transitoires

417 392.80

335 493.10

Totaux

343 669 926.90

338 743 303.91

¹⁾ Terrain en droit de superficie

Passif

Non exigible – Capitaux propres

4 Capital social
Fonds de réserve légal

Exigible – Capitaux étrangers

5 Prêts hypothécaires et emprunts
Créanciers
Passifs transitoires

Fonds et provisions

Fonds

6 · amortissement des immeubles subventionnés
· amortissement des autres immeubles
· régularisation du revenu locatif d'immeubles subventionnés
7 · péréquation des loyers
· solidarité

Provisions

8 · entretien des immeubles subventionnés
· entretien des autres immeubles
· pertes sur loyers
· autres provisions

Bénéfice à répartir (report ancien compris)

Totaux

	2005	2004
	30 242 600.-	29 275 300.-
	29 196 600.-	28 284 300.-
	1 046 000.-	991 000.-
	242 917 541.98	242 769 544.54
	237 226 812.15	236 720 797.85
	2 051 484.50	2 412 362.30
	3 639 245.33	3 636 384.39
	69 442 961.20	65 582 999.74
	12 873 071.22	11 342 221.57
	46 088 999.80	40 521 849.45
	841 600.-	926 500.-
	4 604 000.-	4 200 000.-
	6 440.40	6 440.40
	4 653 321.78	4 856 022.81
	-.-	3 709 965.51
	20 000.-	20 000.-
	355 528.-	-.-
	1 066 823.72	1 115 459.63
	343 669 926.90	338 743 303.91

Commentaires aux comptes

Bilan

Actif

- 1** L'augmentation de la valeur des *immeubles en exploitation* provient de la consolidation des travaux de rénovation des groupes de Romanel-sur-Lausanne, Chavannes-près-Renens et Pierrefleur.
- 2** Il s'agit du terrain du Mont-Robert à Renens mis à disposition sous la forme d'un droit de superficie aux propriétaires des villas.
- 3** Les *autres immobilisations* comprennent le remboursement anticipé des avances de la Confédération reçues pour les constructions édifiées sous le régime de la LCAP, les frais d'émission des emprunts auprès de la CCL ainsi que le mobilier et les équipements de bureaux. Ces positions font l'objet d'amortissements réguliers.

Passif

- 4** Comme déjà relevé, le *capital* social continue une réjouissante progression. Il a augmenté en dix ans de Fr. 15'485'700.- soit de 113%.
- 5** L'usage de nos liquidités pour financer les travaux de rénovation explique la faible augmentation des *prêts hypothécaires et emprunts*. Le taux d'endettement, tel qu'il apparaît sur le graphique de la page 2, est en diminution et se situe à 70.7% du total du bilan.
- 6** Selon les nouvelles exigences fiscales, la *provision d'entretien des autres immeubles* **8** a été dissoute. Environ 1 million de francs a servi à la prise en charge partielle des coûts des rénovations et 2,5 millions virés au *fonds d'amortissement des autres immeubles* qui augmente ainsi plus fortement que les années précédentes.
- 7** Le fonds de péréquation des loyers est destiné à abaisser les loyers des nouvelles constructions ou lors de rénovations lourdes. Son augmentation est nécessaire en vue de la nouvelle opération projetée.

Compte de pertes et profits

Charges

	2005		2004	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Charges financières:				
· Intérêts hypothécaires	7 427 959.13		7 374 892.41	
· Redevances droits de superficie	167 811.55	7 595 770.68	185 272.-	7 560 164.41
Frais d'entretien:				
· Appartements	924 925.81		838 245.81	
· Immeubles	1 621 642.50		2 178 741.24	
· Travaux de rénovation	711 365.62	3 257 933.93	1 130 000.-	4 146 987.05
Conciergerie:				
· Matériel et produits d'entretien	83 955.90		73 973.10	
· Salaires et charges sociales	1 328 541.60	1 412 497.50	1 272 295.90	1 346 269.-
Autres frais d'exploitation des immeubles:				
· Taxes immobilières	518 659.05		514 520.05	
· Assurances	199 127.-		199 246.45	
· Eau	375 426.95		385 058.20	
· Electricité	279 134.95	1 372 347.95	298 327.30	1 397 152.-
Charges d'administration:				
· Organes et personnel administratif	2 199 744.31		2 130 827.59	
· Frais généraux et de bureau	466 929.80		487 457.96	
· Frais d'équipement informatique	61 291.45	2 727 965.56	40 738.75	2 659 024.30
· Impôts		305 226.42		328 466.32
· Manque à gagner sur objets vacants/pertes sur loyers		115 405.25		113 243.55
· Charges diverses		111 909.76		150 710.95
Subtotal		16 899 057.05		17 702 017.58
Travaux financés par les fonds et provisions:				
· Rénovation d'immeubles subventionnés	-.-		741 247.85	
· Rénovation d'autres immeubles	2 500 634.38		930 074.80	
· Construction d'autres immeubles	-.-	2 500 634.38	-.-	1 671 322.65
Amortissements:				
· Immeubles	7 098 000.-		3 660 000.-	
· Mobilier	24 000.-		31 000.-	
· Equipement informatique	20 926.05		29 380.-	
· Aide fédérale remboursée	325 000.-	7 467 926.05	325 000.-	4 045 380.-
Attributions:				
<i>Fonds</i>				
· De péréquation des loyers	1 900 000.-		730 000.-	
· De régularisation du revenu locatif d'immeubles subventionnés	54 300.-		109 100.-	
· De solidarité	-.-		1 500.-	
<i>Provisions</i>				
· Entretien des immeubles subventionnés	336 263.65	2 290 563.65	744 014.22	1 584 614.22
Subtotal		29 158 181.13		25 003 334.45
Bénéfice net		1 048 361.59		1 094 848.45
Totaux		30 206 542.72		26 098 182.90

1

2

Produits

	2005		2004		
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
Revenus locatifs:					
· Appartements	17 662 310.15		17 681 538.80		
· Locaux commerciaux	586 064.-		580 090.-		
· Places de parc	1 378 618.-		1 375 167.75		
· Jardins et locaux divers	165 665.20	19 792 657.35	159 969.40	19 796 765.95	3
Aide financière des pouvoirs publics		2 283 748.25		2 492 643.-	4
Subtotal		22 076 405.60		22 289 408.95	
Intérêts créditeurs		119 481.48	169 510.80		
Produits divers		2 126 525 .45	1 531 185.-	1 700 695.80	5
Subtotal		24 322 412.53		23 990 104.75	
Prélèvements:					
<i>Fonds</i>					
· de péréquation des loyers	1 496 000.-		-.-		
· du régulation du revenu locatif d'immeubles subventionnés	139 200.-		133 500.-		
<i>Provisions</i>					
· Entretien des immeubles subventionnés	538 964.68		853753.85		
· Entretien des autres immeubles	3 709 965.51	5 884 130.19	1 120 824.30	2 108 078.15	
Totaux		30 206 542.72		26 098 182.90	

Commentaires aux comptes

Pertes et profits

Charges

- 1** L'augmentation de 2.59% des *charges d'administration*, supérieure à l'évolution de l'IPC, est due en partie à la contribution d'assainissement de la Caisse de pension de la Commune de Lausanne (CPCL) à laquelle nous sommes affiliés.
- 2** La bonne maîtrise et un contrôle permanent des dépenses de toute nature a permis l'abaissement de 4.53% de l'ensemble des charges avant les amortissements et attributions aux fonds et provisions.

Produits

- 3** L'effet des baisses de loyers a été compensé par les hausses dues aux travaux de rénovation.
- 4** Le modèle de subventionnement du canton de Vaud prévoit une dégressivité des aides sur une période de 15 ans ce qui explique la baisse de cette position.
- 5** Ce poste comprend pour l'essentiel des honoraires touchés pour notre activité de gérance et d'administration pour des tiers (59%) des honoraires pour nos prestations dans le cadre de la rénovation/construction de nos propres immeubles (13%) et une plus-value sur les titres (17%).

Rapport de la Commission de gestion pour l'exercice 2005

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Conformément au mandat que lui a confié l'Assemblée générale de la SCHL du 16 juin 2005, la Commission de gestion s'est constituée en deux sections, l'une vérifiant la gestion et le bilan de l'exercice et l'autre contrôlant l'entretien des immeubles de la Société.

Les nombreux pointages et vérifications effectués lors de l'exercice en cours ont fait ressortir, sur la base des pièces mises à disposition, l'exactitude des écritures et la bonne tenue des comptes de la SCHL.

La Section des immeubles se plaît à relever le bon état d'entretien du parc immobilier de la Société.

La Commission de gestion remercie l'ensemble du personnel du travail fourni durant l'exercice écoulé et propose

- d'approuver les comptes de l'exercice 2005 tels que présentés,
- d'accepter la répartition du bénéfice net proposée par le Conseil d'administration,
- de donner décharge aux organes responsables de la Société pour leur gestion avisée.

Lausanne, le 24 mars 2006

La Commission de gestion
Olivier Gloor, président
Anne-Lise Muelhauser
Werner Augsburg
Marco Piccirelli
Blaise Jaunin



Rapport de l'Office de contrôle pour l'exercice 2005

Société Coopérative d'Habitation Lausanne
Lausanne

En notre qualité d'office de contrôle, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation) de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2005.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels et de la gestion incombe au Conseil d'administration, alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels, de même que la tenue de l'état des associés et la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous vous rappelons que, conformément à l'art. 33 des statuts, le contrôle de la gestion est du ressort de la Commission de gestion, dont les conclusions font l'objet d'un rapport distinct à l'Assemblée générale.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Lausanne, le 15 mars 2006

BDO Visura
René-Marc Blaser
Expert-comptable diplômé · Réviseur responsable

Jean-Frédéric Braillard
Expert-comptable diplômé · Réviseur responsable

Tableau descriptif des immeubles

Caractéristiques					
Groupes d'immeubles	Catégorie	Année		Nombre	
		Construction	Rénovation	Immeubles	Entrées
Lausanne-Prélaz	libre	1921	1980	3	4
Lausanne-Cour	libre	1926	1977	3	8
Lausanne-Fleurettes	libre	1928	1979	3	3
Lausanne-Chailly	libre	1931	1986	1	1
Lausanne-Montolivet I	libre	1931	1980	2	3
Lausanne-Paleyres	libre	1931	1997	1	3
Lausanne-Reposoir I	libre	1931	1999/2000	1	1
Lausanne-Couchirard	libre	1932	1976/2003 ²⁾	1	10
Lausanne-Ouchy II	libre	1933	1977	1	4
Lausanne-Fontenay	libre	1934/1946	1985/1998 ²⁾	1	5
Lausanne-Bellevaux	Subventionné	1947	1995	2	4
Lausanne-Reposoir II	libre	1948	1999/2000	1	3
Lausanne-Marc-Dufour	libre	1948	1998/1999	2	5
Lausanne-Valency	Subventionné	1949	1997/1998	1	8
Lausanne-Montétan	libre	1955	2000/2002	3	9
Lausanne-Langedoc	Subventionné	1958	2001/2003	3	6
Lausanne-Boisy	libre	1961/1962/1963	1987/1988/1999	3	9
Lausanne-Ouchy I	libre	1970	1998 ²⁾	1	3
Romanel-sur-Lausanne	libre	1972	2005	1	1
Lausanne-Pierrefleur	libre	1973/1974	2005 ²⁾	1	4
Lausanne-Vennes	libre	1975	2000 ²⁾	1	4
Chavannes-près-Renens	libre	1975	2005	1	1
Lausanne-Lisière I	libre	1982		1	1
Ecublens (VD) I	libre	1982/1983/1984		3	3
Pully I-Ruisselet	libre	1986		2	2
Lausanne-Grangette	Subventionné	1987		2	6
Lausanne-Montolivet II	libre	1991		1	1
Bussigny-près-Lausanne	Subventionné	1991		2	2
Le Mont-sur-Lausanne	Subventionné	1993		3	5
Lausanne-Praz-Séchaud	Subventionné	1994		4	7
Pully II-Montillier	libre	1995		1	1
Ecublens (VD) II	libre	1998		2	2
Pully III-Ramiers	libre	1998		2	2
Lausanne-Lisière II	libre	2001		1	1
Pully IV-Liaudoz A et B	libre	2002/2003		2	2
Lausanne-Plaines-du-Loup	libre	2002		1	2
Epalinges ³⁾	libre	2002/2003/2006		7	7
Pully V-Alpes ⁴⁾	libre	2004		1	6
Totaux				72	149

¹⁾ Surface des locaux commerciaux: 3821 m²²⁾ Rénovation partielle³⁾ 16 logements en construction⁴⁾ En copropriété avec la SCHP

Situation des immeubles



Organes de la Coopérative

Président d'honneur, Meizoz Bernard
(président de 1968 à 1999)

Année d'entrée	Conseil d'administration	Série
1986	*Thoney Jean-François, ingénieur civil, syndic, président	2008
1991	*Waelti Claude, gestionnaire, vice-président	2006
1993	*Fontanellaz Alain, économiste, secrétaire	2008
1999	*Rizzetto Nicolas, fonctionnaire à l'Etat de Vaud	2008
1995	*Stucki René, chef de section CFF, retraité	2007
2004	Cardinaux Olivier, gestionnaire d'immeubles	2007
1996	Faucherre Gilbert, responsable immobilier Swisscom SA, retraité	2008
1987	Favre Jean-Pierre, chef de service CFF, retraité	2006
1995	Fiaux Pidoux Murielle, codeuse interprète LPC	2006
1993	Kohler Alfred, ingénieur ETS, conseiller technique	2008
1998	Oberli Marcel, ingénieur civil ETS, entrepreneur	2006
1986	Resplendino Chantal, adjointe au SASH	2007
1989	Saner Bovey Dolly, esthéticienne	2007
1994	Thalmann-Antille Muriel, économiste, enseignante	2006
1998	Tailleur Bolli Béatrice, avocate	2007

Représentant de l'Etat de Vaud:

2001 Dunand Pascal, adjoint au SELT

* membres du Comité de direction

Commission de gestion

2001	Gloor Olivier, bibliothécaire	2006
2002	Muelhauser Anne-Lise, vendeuse	2007
2003	Augsburger Werner, conseiller clientèle	2008
2004	Piccielli Marco, physicien	2009
2005	Jaunin Blaise, fiscaliste, directeur de fiduciaire	2010

Office de contrôle

2005 BDO Visura 2006

Administration

Directeur	Virchaux Bernard, architecte
Chef comptable	Batschelet Paul, comptable diplômé
Chef du Service des bâtiments	Andenmatten Grégoire, architecte

Siège de la Société

Route des Plaines-du-Loup 32
Case postale 231
1018 Lausanne18

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
Fax	021 544 00 60
E-mail	schl@schl.ch
Internet	www.schl.ch



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Route des Plaines-du-Loup 32
Case postale 231
1018 Lausanne18
Tél. : 021 544 00 00
Fax : 021 544 00 60
schl@schl.ch
www.schl.ch

