



# SCHL Informations

Novembre 2007 \* N°41

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

## Sommaire

- \* Editorial > 1
- \* Finances > 1
- \* Vie de la Société > 2-3-4
- \* Locataires, loyers, logements > 4-5
- \* Rénovations et constructions > 6-7
- \* Informations diverses > 8



## Finances

### Comptes 2007

Après un résultat brut exceptionnel en 2006 qui approchait les 8 millions de francs, la dernière actualisation du budget fait apparaître un bénéfice en diminution d'environ Fr. 800'000.- pour l'exercice 2007.

L'année passée, nous avons enregistré un gain sur nos titres d'environ Fr. 300'000.-, gain qui ne se reproduira pas cette année et nous devons supporter des intérêts hypothécaires plus élevés de l'ordre de Fr. 400'000.-. Le revenu locatif, par contre, est en augmentation d'environ Fr. 400'000.- en raison de la mise en location des appartements de la deuxième étape d'Épalinges et des loyers augmentés après rénovation.

Ce tassement était prévisible et n'est pas inquiétant.

## Editorial

Au fil des mois, la vie active de la SCHL se développe avec ses préoccupations quotidiennes, son travail et ses satisfactions lorsque les objectifs fixés sont atteints.

Or, justement, par l'obtention des permis de construire, notre projet de Maillefer prend corps et passe progressivement du rêve à la réalité. Sans flagornerie, je tiens à remercier la direction et le service technique de leur engagement sans faille et de la qualité de leur travail.

Alliés à cette démarche, les deux bureaux d'architectes ont présenté, tant au Comité directeur qu'au Conseil d'administration, un projet intelligent, répondant à nos souhaits, diversifié dans le choix des typologies et surtout d'une qualité urbanistique, technique et architecturale digne d'éloges.

Je ne m'étendrai pas trop sur les questions techniques car elles sont passées en revue dans le corps de ce SCHL-Informations.

Si ce projet occupe les esprits, il ne faut pas passer sous silence la continuation du programme de modernisation de notre parc immobilier.

J'ai eu à maintes occasions l'opportunité d'expliquer, non seulement les raisons de tels travaux, mais également le soin et l'attention que nous mettons afin de répondre au mieux aux soucis des locataires bousculés dans leur quotidien. Pour les habitants d'Ouchy-I, comme pour tous ceux qui ont vécu de telles transformations, nous mettrons tout en œuvre pour minimiser et résoudre leurs problèmes.

Dans ce numéro, nous relevons également ce qui peut engendrer des conflits de voisinage, le bruit bien-sûr, mais au quotidien d'autres manifestations d'intolérance peuvent apparaître. La résolution de ces mini-conflits est très complexe et même le président que je suis n'a pas, en la matière, de recette miracle à proposer !

En ce début d'automne, la SCHL se présente à vous, en pleine forme et assurée de votre soutien sociétaires et locataires qui, comme un souffle puissant, nous poussent en avant. Votre confiance nous encourage ainsi à toujours nous surpasser.

Jean-François Thonney, président



## Agenda

La prochaine Assemblée générale ordinaire aura lieu

**Jeudi 29 mai 2008 à 19h30**

au Grand Restaurant du Palais de Beaulieu

## Vie de la Société

### Assemblée générale

Malgré un changement imprévu de salle, le Grand Restaurant du Palais de Beaulieu étant en travaux, l'Assemblée générale du 7 juin 2007 s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation, avec 506 personnes dont 447 sociétaires est en légère diminution de 6.6 % mais reste tout à fait satisfaisante. L'organisation est maintenant bien rôdée. Pour la prochaine assemblée fixée au jeudi 29 mai 2008, qui pourra à nouveau se tenir au Grand Restaurant, nous apporterons quelques améliorations, notamment au niveau des projections sur écrans.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2006, a :

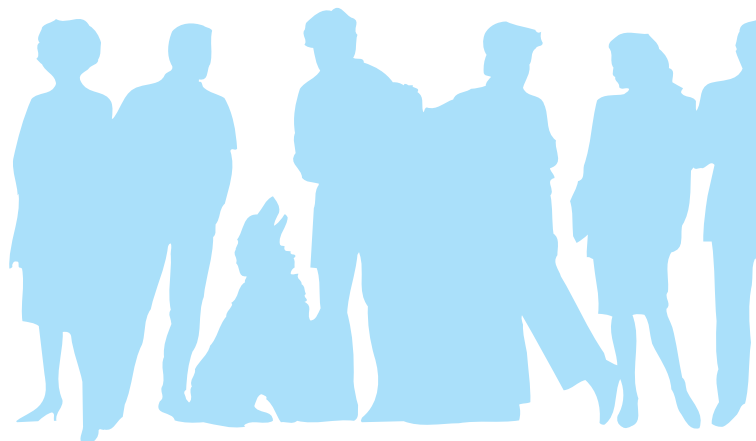
- maintenu l'intérêt servi sur les parts sociales à 3.50%;
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Mesdames et Messieurs Olivier Cardinaux, Chantal Resplendino, René Stucki et Béatrice Tailleur Bolli;
- pris acte de la démission du Conseil d'administration de Madame Dolly Saner Bovey après 18 ans d'activité;
- nommé, en remplacement de Madame Saner Bovey, Monsieur Werner Augsburg au sein du Conseil d'administration avec un mandat de trois ans;
- nommé Messieurs Olivier Enz avec un mandat de 5 ans et Stéphane Maye avec un mandat d'une année à la Commission de gestion;
- reconduit le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'Office de contrôle pour l'exercice 2007.

La proposition d'augmenter le montant des jetons de présence, resté inchangé depuis 1996, a été le dernier point à l'ordre du jour. C'est par une très forte majorité (2 avis contraires et 5 abstentions) que l'Assemblée a accepté d'augmenter le jeton de présence de Fr. 100.- à Fr. 150.-, dès 2008.

### Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 8 reprises depuis le début de l'année, et on peut relever qu'il 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 2007, par Monsieur Marco Piccirelli;
- renouvelé, pour 3 ans, les mandats des membres du Conseil du Fonds de prévoyance en faveur du personnel de la SCHL, soit Mesdames Anne-Françoise Bourgeois et Véronique Bussard ainsi que Monsieur Alain Fontanellaz, président;
- sur proposition de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), renouvelé les mandats de Mesdames et Messieurs Fabienne Abetel-Béguelin, Gérard Colomb, Gilbert Faucherre, Monique Mischler, Maryse Perret, Adrien Rizzetto, René Stucki et Irène Wettstein au Conseil de Fondation;
- approuvé les plans pour la mise à l'enquête du projet «Maillefer»;
- pris connaissance du devis estimatif de 85 millions de francs pour la réalisation du projet Maillefer et autorisé des emprunts pour Fr. 70'990'000.-;
- adjugé les premiers travaux pour Maillefer.



### Règles d'attribution des logements

L'article 49 des statuts a la teneur suivante :

Location des appartements :

- a Les appartements ne peuvent être loués qu'à des membres de la Coopérative;
- b les critères d'attribution des appartements sont, en premier lieu, la durée du sociétariat et, accessoirement, la date d'inscription pour un logement. Le Comité de direction peut déroger à cette règle pour tenir compte de la situation familiale du candidat;

Etant inscrites dans les statuts, ces règles sont impératives et leur application ne souffre d'aucune exception.

Un règlement a été édicté afin d'éviter tout malentendu. Il peut être obtenu sur simple demande.

Une liste d'inscription est tenue à jour continuellement. Il est déjà possible de s'inscrire pour les futurs appartements de Maillefer !

### Les droits et devoirs de coopérateurs

Le fondement des coopératives est basé sur des valeurs qui peuvent paraître, aujourd'hui, désuètes. Il s'agit notamment de la solidarité, de l'équité, d'agir ensemble pour le bien de tous et de la volonté d'atteindre un but commun. On peut résumer ces principes par la formule « Hilfe zur Selbsthilfe » que l'on peut traduire par « Aide pour t'aider toi-même ».

Les responsables de la SCHL ont de tout temps été empreints de ces idéaux ce qui a permis à notre Coopérative de devenir ce qu'elle est aujourd'hui.

Près de 4'000 personnes occupent les logements de la SCHL et profitent de l'action menée avec persévérance depuis 1920.

Tous les membres n'ont pas, malheureusement, la même vision des choses. L'adhésion à une coopérative d'habitation ne devrait pas se traduire que par l'avantage d'obtenir un loyer abordable mais aussi par le soutien de ses buts et de ses idéaux. Ainsi, celui qui porte préjudice à l'action de la Coopérative se porte préjudice à lui-même et aux autres coopérateurs.

Il n'est évidemment pas question d'exiger des sociétaires-locataires de renoncer à leurs droits légitimes. Mais par contre, il nous paraît évident de pouvoir aussi leur demander leur collaboration, leur compréhension, voire leur aide conformément à leur devoir de diligence qui est de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques des membres de la Coopérative (article 828 du Code des obligations).

### Nécessité d'une politique à long terme

Ces prochaines années, la SCHL franchira des étapes importantes au niveau de son développement. Avec 2000 logements et un actif au bilan dépassant le demi-milliard de francs, elle passera du stade de petite PME à celui de PME de moyenne importance.

Dans l'immobilier, les projections doivent se faire à long terme. En effet, des modifications rapides ne sont que rarement possibles et la mise au point de nouvelles opérations demande souvent plusieurs années. Par contre, une fois lancée, une nouvelle construction ne peut être stoppée.

De son côté, le marché immobilier peut se modifier rapidement. La crise des années nonante ou la reprise dès 2000, avec l'apparition d'une pénurie, en sont de bons exemples.

S'il y a lieu d'être vigilant à tout signe annonciateur de changement, il faut aussi établir une stratégie à long terme en matière d'investissements et déterminer des priorités.

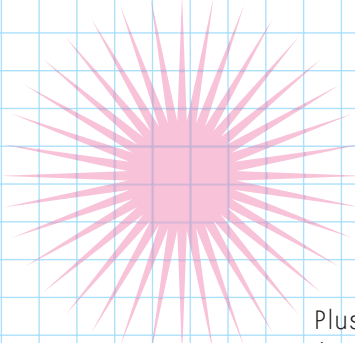
Les domaines tels que l'énergie, l'écologie et le développement durable méritent que l'on établisse des lignes directrices.

L'avenir de la SCHL n'est pas conditionné que par sa politique d'investissements. Son organisation, le maintien des valeurs qui ont fait son succès, sont des domaines tout aussi importants pour garantir sa pérennité.

En 1997, une étude prospective a permis de fixer les grands axes de notre développement jusqu'à ce jour. Une même démarche est en cours. Elle permettra de fixer notre politique et notre stratégie jusqu'en 2020 et d'assurer ainsi une expansion harmonieuse de la SCHL dans le respect de ses buts originaux.



## Vie de la Société



### Un peuple de coopérateurs

Les pages des grands quotidiens consacrées à l'immobilier font volontiers étalage des statistiques sur le taux de propriétaires de logements en Suisse. Cette proportion, estimée à un tiers, est largement inférieure à celle des pays voisins.

Plus qu'un constat, ces propos sous-tendent un jugement de valeur relatif à la propriété du logement, dans le sens qu'il est positif, avantageux, de posséder son logement, par opposition à la location. En définitive les propriétaires auraient plus de chances d'être «heureux» que les locataires. On trouve également des affirmations du genre «la Suisse est un peuple de locataires». L'initiative fédérale sur l'épargne-logement va dans le même sens. Elle vise à encourager l'accès à la propriété par la défiscalisation d'une partie de l'épargne.

Il est vrai que le logement constitue une des préoccupations majeures de l'homme et l'angoisse de ne pas avoir de toit, d'endroit où dormir existe de toute éternité. On imagine volontiers, qu'étant propriétaire, même en cas de mauvaise fortune, on aura au moins toujours un toit sur la tête, un endroit à soi, une place où dormir. Car s'il y a peu de propriétaires, il faut aussi souligner que ces derniers sont parmi les plus endettés au monde. Il n'est pas non plus étonnant que les promoteurs prônent l'accession à la propriété, car c'est pour eux la promesse d'un vaste marché. Ils prêchent donc, si l'on peut dire, pour leur paroisse.

La propriété ne vaut que dans la mesure où les propriétaires satisfont leurs obligations à l'égard de leurs créanciers, généralement des banques. La sécurité offerte est donc dépendante de la situation économique du propriétaire.

Dans ce sens, le locataire, comme le propriétaire, est aussi à l'abri tant qu'il respecte ses obligations. Et le locataire garde la liberté de changer d'endroit, une option beaucoup plus difficile à réaliser pour un propriétaire, qui subira de plein fouet les aléas et les vicissitudes du marché. De plus, dans une coopérative, il est hors d'atteinte de toute spéculation. Enfin, en dernier ressort, il participe à la gestion de la société par son statut de sociétaire, peut siéger dans les organes et s'exprimer à l'assemblée générale.

La Suisse, un peuple de locataires ? Oui sans doute, mais plutôt que de considérer la propriété comme une panacée et un aboutissement, il vaudrait mieux favoriser les coopératives d'habitations, seules à même d'offrir la sécurité d'un toit à l'abri de toute spéculation, plutôt que l'accès à la propriété, miroir aux alouettes d'un bonheur insaisissable.

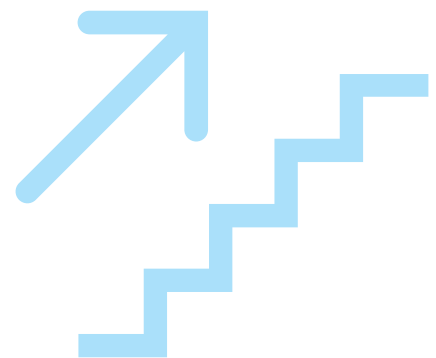
## Locataires, loyers<sup>>4</sup>, logements

### Taux hypothécaires et loyers

Les marchés financiers subissent actuellement de fortes turbulences. Elles sont dues en grande partie aux problèmes liés aux marchés des prêts hypothécaires américains qui peuvent avoir des conséquences pour des acteurs financiers en Europe. La nervosité des marchés se traduit par des décisions très contradictoires des principales banques centrales. Aux USA on baisse les taux directeurs, l'Europe a une attitude d'attente, en Suisse les taux augmentent.

Dans cette ambiance, le choix de stratégie des emprunts est difficile. Par contre une chose semble certaine, la période euphorique des taux d'intérêt très bas semble révolue et des hausses sont inévitables.

Les banques cantonales désirent ne plus devoir annoncer le taux hypothécaire de référence qui sert à fixer les loyers. La Confédération envisage de fixer elle-même un taux de référence national.



### Loyers, hausse probable

La hausse du taux hypothécaire de référence à 3.25% depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 entraînera probablement des hausses de loyer. Elles seront aussi modestes que possible comme cela se doit au sein d'une coopérative d'habitation.

Le taux hypothécaire n'est pas le seul élément entrant dans le calcul des loyers. L'évolution de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et des charges en font également partie.

C'est le Conseil d'administration qui a la compétence, selon les statuts, de fixer les loyers qui sont examinés à chaque échéance des baux. Pour mémoire, la majorité des membres du Conseil d'administration sont des locataires.

## Locataires, loyers, logements

### Le bruit

La problématique du bruit dans les immeubles est la source de bon nombre de conflits de voisinage.

A ce sujet, les enquêtes auprès des locataires montrent que la tranquillité constitue un élément important dans la recherche d'un appartement. Pour chaque projet, la SCHL englobe cette problématique en choisissant des dispositions constructives et des matériaux susceptibles d'atténuer les bruits, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Les règles et usages locatifs de la SCHL, signés par tous les locataires, indiquent que les locataires évitent tout acte troublant le bon voisinage et s'engagent notamment à éviter les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins et respecter leur repos de 22 heures à 7 heures.

Afin de sensibiliser tous les locataires, nous avons édité une brochure d'information qui sera prochainement distribuée ainsi qu'une affiche apposée dans tous les immeubles.

### La sécurité

Les problèmes de sécurité sont à l'ordre du jour avec une augmentation sensible des cambriolages.

Depuis plusieurs années, nous équipons les immeubles d'interphones et de détecteurs de présence qui enclenchent la lumière. Les cages d'escaliers et les accès aux caves et locaux communs sont tenus fermés à clés. La sécurité est de la responsabilité de tous. Ainsi, l'interphone ne remplit pas son rôle si l'ouverture de la porte est actionnée sans vérification préalable, car ceci permet aux inconnus d'accéder à l'immeuble. Il faut savoir que les cambriolages ont lieu le plus souvent la journée et qu'un cambrioleur ne porte pas un habit spécial, ni une cagoule ou un foulard sur le visage !

En respectant quelques règles simples, il est possible d'augmenter le niveau de sécurité dans les immeubles :

- N'ouvrez pas la porte de l'immeuble à une personne inconnue
- Maintenez les portes des accès aux caves et aux locaux communs continuellement fermées

### Annoncer les défauts

Votre chasse d'eau coule, un robinet fuit, la vanne d'un radiateur ne peut plus se fermer, votre four met deux heures à cuire une tarte aux pruneaux, la ventilation dans la salle de bain semble ne plus remplir son rôle ?

Alors il est temps de contacter notre service technique soit, par téléphone au 021.544.00.20, soit par fax au 021.544.00.60, soit par email à l'adresse [schl@schl.ch](mailto:schl@schl.ch).

Il vous conseillera sur les mesures à prendre et vous informera si l'éventuelle réparation est à votre charge.

Il commandera également très rapidement les travaux de remise en état nécessaires. Vous serez toujours bien accueilli et ne dérangerez personne par votre démarche.

### Chauffage

Les comptes pour le chauffage et l'eau chaude pour la période 2006 - 2007 ont fait apparaître, en général, une diminution de la consommation grâce à un hiver clément ce qui a permis dans bien des cas, de compenser les augmentations du coût des énergies.

Il y a cependant de grandes différences en fonction des énergies. Ainsi les locataires des immeubles alimentés par le chauffage urbain bénéficient de ristournes nettement plus importantes que ceux des immeubles chauffés par le mazout ou le gaz. Le prix du mazout atteint de nouveau des sommets et il ne faut pas toujours compter sur des hivers aussi cléments que le dernier.

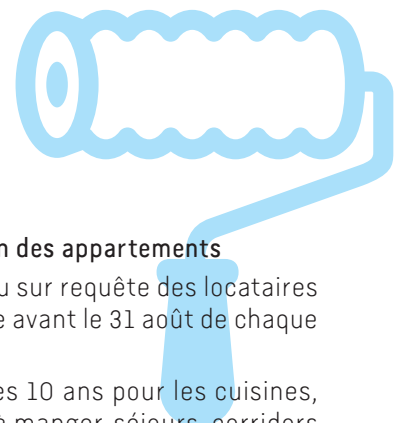
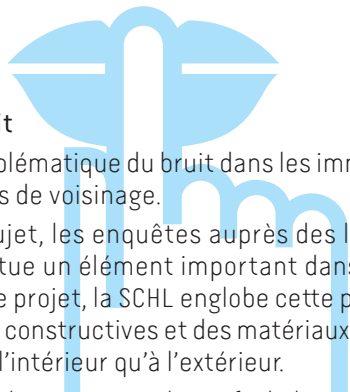
Nous ne pouvons que vous encourager à être attentif au réglage de votre chauffage et à votre consommation d'eau chaude.

### 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.



# Rénovations et constructions

## Rénovations projetées

### Ouchy I

Le développement des études suit son cours et le dossier sera déposé à l'enquête publique très prochainement. Un investissement de l'ordre de 12 millions de francs sera nécessaire pour donner une seconde jeunesse à l'immeuble.

La séance d'information destinée aux locataires se tiendra au tout début de l'année 2008. La planification doit encore être mise au point, mais il est fort probable que les travaux s'exécuteront en trois étapes, soit par montée d'escaliers.



Ouchy I

### Pierrefleur - Vennes

Les études préliminaires sont en cours pour Pierrefleur et vont débiter l'année prochaine pour Vennes.



Pierrefleur

## Construction en cours

### Maillefer

Le dossier pour la construction de ce nouveau groupe a été traité au pas de charge. En effet, il aura fallu 17 mois d'études et de démarches pour permettre l'ouverture du chantier qui s'est faite début octobre par la réalisation des infrastructures. Pour une opération de cette importance qui nécessite la résolution de nombreux problèmes (environnement, circulation), des conventions intercommunales et trois permis de construire sur deux communes, on peut être déjà très satisfait du résultat.

Nous remercions les autorités communales tant de Lausanne que du Mont-sur-Lausanne de leur soutien et les divers services communaux de leur collaboration.

Le devis estimatif fait apparaître un coût probable de 85 millions de francs, sans le terrain, ce qui laisse présager qu'il sera possible d'atteindre l'objectif que nous nous étions fixé de ne pas dépasser un loyer mensuel moyen de Fr. 2'000.- y compris les charges et une place de parc, pour un logement de 4 pièces.

Les bâtiments répondront au label MINERGIE et nous allons également rechercher l'obtention du label ECO. Ce label, qui ne sera pas «visible» pour les locataires, s'inscrit dans les perspectives du développement durable par l'usage de matériaux non polluants et facilement recyclables.

Le programme comprend finalement 233 logements dont :

- 22 logements de 2 pièces qui seront de type protégé et destinés aux personnes âgées
- 76 logements de 3 pièces
- 104 logements de 4 pièces
- 23 logements de 5 pièces
- 6 lofts de diverses surfaces
- 2 logements d'une pièce qui seront mis à disposition des locataires pour recevoir leur famille ou invités qu'ils ne pourraient loger chez eux.

Une grande diversité typologique sera proposée.

Les garages, tous souterrains, comprendront 252 places de parc voitures et 199 places de parc deux roues (motos et scooters) ainsi que 251 emplacements vélos. Aucune circulation de voitures ne se fera à l'intérieur du quartier.

Une surface de 740 m<sup>2</sup> est destinée à la création d'une garderie d'enfants, à une salle de réunion et à des locaux commerciaux.

La planification prévoit la mise à disposition des logements entre la fin 2009 et fin 2010.

**La liste d'inscription est déjà ouverte**

7<

## Rénovations et constructions

Au sujet des logements protégés, il y a lieu de préciser qu'ils diffèrent peu d'un logement normal, à part la mise à disposition de lieux de rencontres communs. Ce sont les prestations et services offerts qui les distinguent principalement. Sécurité en cas de problème, aide pour faire ses achats, savoir qui appeler pour solliciter un service, livraison de repas à domicile, aide pour les nettoyages ou pour la lessive ainsi qu'une assistance pour les soins font partie d'une palette de prestations qui sont mises à disposition. Elles sont dispensées par un répondant sur place, formé à cet effet, et une structure de service social à domicile. Leur attribution se fera selon une procédure spéciale, mais nous pourrons les réserver en priorité aux sociétaires.

Nous recherchons dès maintenant des locataires intéressés par les surfaces commerciales. Idéalement nous aimerions créer un bar à café lié à un petit commerce de proximité (boulangerie, produits de première nécessité, journaux), un salon de coiffure et un ou deux cabinets médicaux (médecin, physiothérapeute).

Par cette nouvelle réalisation importante, la SCHL poursuit ses buts qui sont restés inchangés depuis 1920, soit «améliorer les conditions de logement de la population... procurer des habitations à des conditions avantageuses». Avec cette construction, le parc locatif de la SCHL avoisinera les 2000 logements.



# Informations diverses

>8

## Les prestations de la SCHL à des tiers

Depuis près de 30 ans la SCHL offre des prestations à des tiers. Il s'agit de gérance d'immeubles et d'administration de sociétés sœurs. Nous proposons également une assistance aux maîtres de l'ouvrage lors de constructions ou de rénovations. Au fil des ans, cette activité s'est développée et aujourd'hui nous encaissons plus d'un million de francs d'honoraires ce qui représente environ les 40% de nos charges administratives. Elle est donc devenue nécessaire et permet de mieux répartir nos frais et investissements notamment dans le domaine informatique.

Cependant, les statuts limitent fortement le cercle de clients potentiels qui ne peuvent être que des coopératives ou des institutionnels qui ne poursuivent pas de buts spéculatifs. Nous recherchons cependant à développer nos activités pour des tiers et nous allons prochainement gérer des immeubles pour deux nouvelles sociétés.

## Nous avons actuellement les mandats suivants :

Société	Administration de la société	Nombre de logements gérés ou co-gérés	Nombre de logements sous administration	Remarques
FPHL Fondation Pro Habitat Lausanne	oui	783		La FPHL a été fondée par la SCHL en 1928
LSR Logement Social Romand SA	oui	302	319	La SCHL est actionnaire et cofondatrice de LSR SA
SAPOMP SA	non	98		Société entièrement propriété de la Confédération
Totaux		1183	319	

### Fermeture des bureaux

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

- du vendredi 21 décembre 2007 dès 12h au jeudi 3 janvier 2008 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 numéros 079 607 69 45 ou 079 348 21 37.



## Joyeux Noël

Nous souhaitons à nos membres de joyeuses fêtes de Noël et leur adressons nos meilleurs vœux pour l'année 2008

### Nouveautés sur le site Internet

Le site [www.schl.ch](http://www.schl.ch) a été ouvert en 2002. En moyenne nous enregistrons 70 visites par jour. Les pages concernant les immeubles, avec visualisation possible des plans de tous les logements, sont les plus consultées. Ces prochains temps, vous verrez quelques changements, en premier lieu dans la présentation qui correspondra à notre nouvelle identité graphique, puis par l'ouverture d'une nouvelle rubrique qui vous permettra d'imprimer à domicile des documents et formulaires.

Enfin, nous désirons vous faire partager l'avancement de la construction du quartier de Maillefer par la possibilité de visualiser le chantier en temps réel à l'aide de caméras.