



## Editorial

Il y a des années où l'activité de la SCHL posait des questions d'organisation et de planification aux organes dirigeants et à la direction: pourrions-nous maîtriser tous les paramètres, atteindre les objectifs fixés et surtout répondre à l'attente de nos coopérateurs?

Avec le recul, l'on s'aperçoit que cette pression est supportable et surtout qu'elle engendre beaucoup de satisfaction. On croirait entendre ce dicton usé jusqu'à la corde: « Ah, c'était le bon temps! »

Non, c'est toujours le temps d'entreprendre car presque toutes les conditions sont réunies pour construire de nouveaux logements: la capacité des bureaux d'études et des entreprises n'est pas atteinte de surchauffe, les taux d'intérêts sont bas, manquent à l'appel des terrains disponibles.

Il faut saluer les initiatives de la Ville de Lausanne d'insuffler un brin de volontarisme dans sa politique du logement et de l'Etat de Vaud d'utiliser la Société vaudoise de construction de logements (SVLM) pour coordonner et dynamiser ce secteur en corrélation étroite avec ses services planificateurs (SAT et SELT).

Dans son éditorial « L'espace dans l'espace », Habitation de septembre 2005 décrit de manière lapidaire et claire le problème que nous vivons:

« La réduction de la taille des ménages, le vieillissement de la population, les difficultés rencontrées dans la construction de logements collectifs sont autant de facteurs démographiques et politiques favorisant la pénurie ».

Une réponse immédiate à ce constat n'est pas facile à donner: une planification réfléchie demande du temps. Pour le projet de 33 logements dans le quartier des Alpes à

Pully, il s'est écoulé 7 ans entre l'adoption du PPA et l'arrivée des premiers locataires.

Cependant des communes, et notamment à l'Ouest de Lausanne et dans le chef-lieu, ont entrepris de vastes chantiers de planification; dans la couronne lausannoise, le Nord suit plus timidement, l'Est se concentre sur les constructions en PPE.

La SCHL, après des années où ses efforts se sont concentrés sur les rénovations de ses anciens immeubles (Couchirard et Pierrefleur à Lausanne; Chavannes-près-Renens et Romanel) entend bien apporter sa contribution constructive aux différentes actions mentionnées émanant soit de Lausanne, soit du Canton.

Il en va de sa vocation, de sa volonté d'entreprendre et surtout de répondre à l'attente de ses sociétaires.

*Jean-François Thonney, président*

## Agenda

**La prochaine Assemblée générale ordinaire aura lieu**

**Jeudi 15 juin 2006  
à 19 h 30**

**au Grand restaurant  
du Palais  
de Beaulieu**

## Finances

### Comptes 2005

Les comptes 2005 seront d'une bonne cuvée. Alors que le budget prévoyait un léger tassement du résultat, les conditions très favorables des emprunts l'amélioreront. Depuis plusieurs années, la SCHL affiche des résultats brillants. Cela permet d'entretenir et d'améliorer constamment le confort des immeubles, de maintenir des loyers au plus bas niveau et de constituer les réserves nécessaires à son développement.

La solidité financière de la SCHL est un gage de sécurité pour les créanciers qui offrent des prêts à des conditions très avantageuses améliorant d'autant les résultats. C'est un cercle dont tout le monde sort gagnant.

Nos recherches d'une nouvelle occasion de bâtir devraient enfin aboutir à un résultat que nous ne manquerons pas de vous présenter dès que les tractations seront plus avancées.

La bonne santé financière et la nouvelle baisse du taux hypothécaire permettront à la SCHL de réajuster à nouveau les loyers à la baisse tout en maintenant un résultat satisfaisant. Les loyers des immeubles subventionnés ne suivront cette tendance que si le SELT (ex-Service du logement) en décide ainsi.

### Sommaire

<b>Editorial</b>	<b>1</b>
<b>Finances</b>	<b>1</b>
<b>Vie de la Société</b>	<b>2-3</b>
<b>Locataires, loyers, logements</b>	<b>3-4</b>
<b>Rénovations et constructions</b>	<b>5</b>
<b>Informations diverses</b>	<b>6</b>

## Vie de la Société

### Assemblée générale

L'assemblée générale du 16 juin 2005 a connu une légère baisse de participation d'environ 10 %. 499 personnes étaient présentes, soit 55 de moins qu'en 2004. On a dénombré 462 sociétaires dont 339 locataires.

Pour la prochaine assemblée qui se tiendra le jeudi 15 juin 2006, nous avons décidé d'offrir les frais de stationnement dans le garage de Beaulieu à ceux qui viennent en voiture. Nous espérons vous voir toujours aussi nombreux à cette assemblée, même si l'actualité de la SCHL est moins riche en événements que les années passées. Vous montrerez ainsi votre attachement aux vertus démocratiques de la Coopérative.

L'assemblée a, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2004 :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 3,75 % (sans changement) ;
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats au Conseil d'administration de Messieurs Gilbert Faucherre, Alain Fontanellaz, Alfred Kohler, Nicolas Rizzetto et Jean-François Thonney ;
- nommé Monsieur Blaise Jaunin à la Commission de gestion ;
- reconduit le mandat de la fiduciaire BDO Visura en qualité d'Office de contrôle pour l'exercice 2005.

### Conseil d'administration

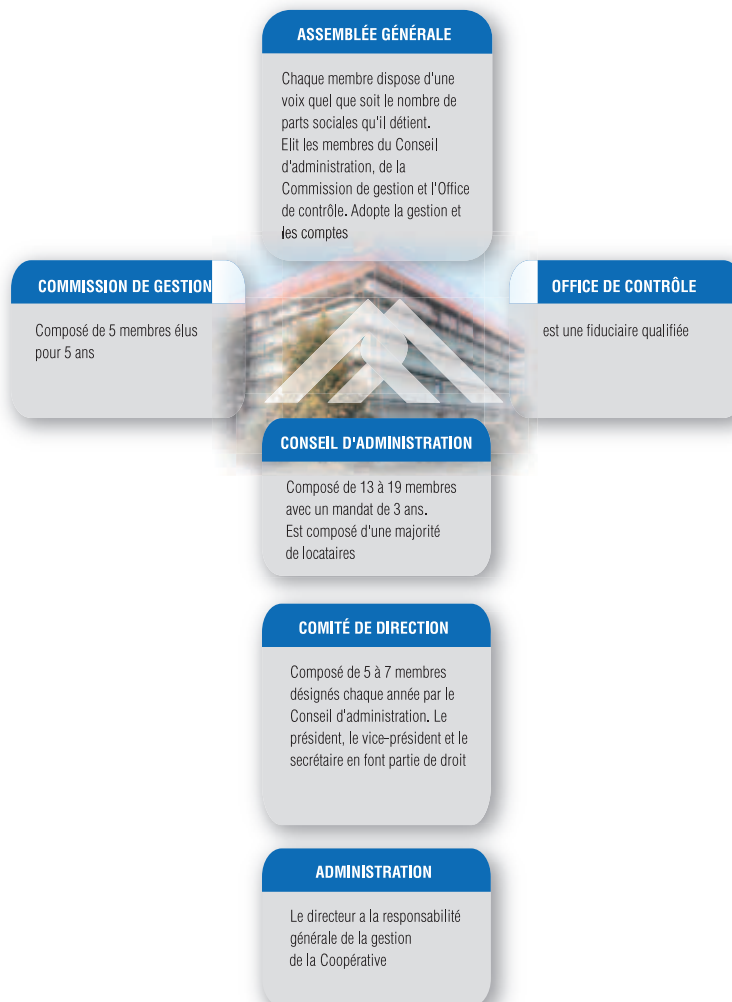
Les décisions qui incombent au Conseil d'administration se sont faites plus rares depuis le début de l'année; on peut relever toutefois qu'au cours des six premières séances, il a :

- reconduit les membres du Comité de direction dans leur fonction pour une année ;
- enregistré que la Commission de gestion sera présidée, pour l'exercice 2005, par Monsieur Olivier Gloor ;
- 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 rem-

- placement de M. Frédéric Romanens, démissionnaire pour raison d'âge ;
- autorisé les emprunts nécessaires et adjugé les travaux pour la construction de la deuxième étape d'Epalinges ;
- dû prononcer l'exclusion d'un membre pour des raisons de contentieux.

### L'organisation de la SCHL

Il est bon de rappeler quelle est notre organisation dont l'organigramme est le suivant :



On peut encore relever l'existence de la Commission de construction dont les membres sont désignés chaque année par le Conseil d'administration et dont le rôle est de conseiller le Comité de direction dans ses choix lors de constructions et de rénovations.

Notre organisation est bien rôdée. Les responsabilités et compétences de chacun sont bien codifiées. La confiance règne à tous les niveaux ce qui assure un climat de travail et de réflexion sain et serein.

## Vie de la Société

### Faire adhérer son conjoint, ses enfants

C'est un conseil qui est donné aux membres depuis de nombreuses années. Nous ne pouvons que le réitérer.

Lors d'un décès, les formalités du transfert de bail au conjoint survivant, s'il est sociétaire, se fera plus rapidement et sans problème. Il en va de même en cas de divorce pour le conjoint qui conservera le logement.

Quant aux enfants, les faire adhérer, c'est leur assurer de trouver plus facilement un logement lors de leur envol dans la vie.

### Les relations informatisées

se sont développées ces dernières années de manière spectaculaire. Nous recevons aujourd'hui environ 15 à 20 fois plus de messages électroniques que lors de la mise en service de notre messagerie internet à la mi 2001.

Toutefois, si les e-mails sont un moyen moderne, efficace et peu coûteux de communication, nous en recevons certains dont l'expéditeur ne nous donne pas son nom. Ainsi comment savoir qui est [petite-fleur@bluewin.ch](mailto:petite-fleur@bluewin.ch) 😊

Merci donc de donner votre nom et adresse et de bien préciser votre demande.

Notre site internet [www.schl.ch](http://www.schl.ch) est toujours à votre disposition. Constamment mis à jour, vous y trouverez les plans de tous les logements et leur loyer actuel. La liste des objets à louer concerne également les places de parc et les petits locaux.

### Une nouvelle présentation pour le rapport annuel

C'est pour le 75<sup>e</sup> anniversaire que la présentation graphique de la SCHL a été complètement refondue avec un nouveau logo. Au fil des ans elle s'est encore un peu modifiée.

Mais le temps passe vite. Pour le 85<sup>e</sup> anniversaire de la création de la SCHL, nous avons décidé de créer une nouvelle présen-

tation pour le rapport annuel. Le format A4 qui a été choisi permettra une présentation plus claire, plus aérée et surtout avec des tableaux plus lisibles, et de plus grands formats.

### Nous améliorer

Cette période d'activité moins intense que les années précédentes, permet de mener une réflexion sur l'amélioration de nos prestations. Des simplifications ont été apportées dans diverses procédures. On peut citer entre autres, un nouveau traitement des conventions de sortie lors des états des lieux permettant un remboursement plus rapide des parts sociales, une simplification du remplacement des parts sociales perdues.

Même si nos prestations sont d'un très bon niveau, un réexamen régulier permet de ne pas s'endormir sur nos lauriers mais bien de progresser sans cesse.

Au niveau informatique, c'est une remise en cause constante qui est nécessaire pour être toujours à la pointe de la technique tant au niveau matériel qu'à celui des programmes.

### Facilitez-nous la tâche en appelant le bon numéro

Chaque service a son propre numéro de téléphone :

021 544 00 00 / Administration générale

021 544 00 10 / Service de location

021 544 00 20 / Service technique

021 544 00 30 / Comptabilité

021 544 00 40 / Sociétariat

021 544 00 60 / Fax

En appelant le bon numéro en fonction de votre problème vous gagnez du temps et nous aussi.

## Locataires, loyers, logements

### Taux hypothécaires et loyers

Citons-nous nous-mêmes : « *Le niveau des taux hypothécaires est à un plancher, ce qui veut dire qu'il ne pourra que repartir à la hausse un jour ou l'autre* » (SCHL-informations No 38 novembre 2004).

« *Nos loyers sont donc au plus bas. Une nouvelle baisse n'est plus à espérer* ». (Rapport annuel 2004).

« *La baisse du taux hypothécaire de référence à 3,25 % au 1er juillet 2003 est historique. C'est le taux hypothécaire le plus bas jamais enregistré depuis 1859* ». (Rapport annuel 2003).

La baisse du taux hypothécaire de référence à 3 % au 1er septembre 2005 contredit toutes nos prévisions. En fait, nous sommes heureux d'avoir eu tort car cela devrait nous permettre de faire de nouvelles baisses de loyer. Elles seront bienvenues après les diverses hausses annoncées ces derniers temps, notamment celle du coût de l'énergie ou celle de l'assurance maladie.

Le taux hypothécaire peut-il encore baisser ? Pourquoi pas ! (mieux vaut être prudents...)

### Annoncer les dégâts

Si vous rencontrez un problème faites-le nous savoir rapidement. Généralement, pour des cas simples, le bon de commande des travaux nécessaires est fait le jour même.

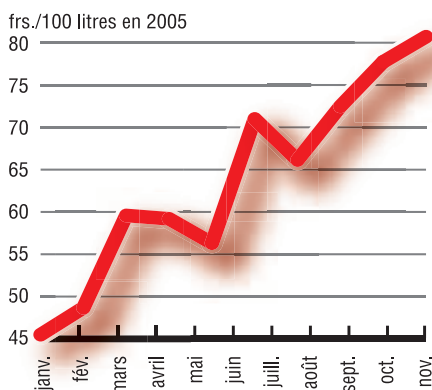
Cependant, vous devez régler certains problèmes vous-même et à vos frais. On peut citer entre autres : les joints des robinets, les flexibles de douches, la casse d'accessoires dans la salle de bain, la cuisine ou des appareils ménagers (hotte, frigo, cuisinière, machine à laver la vaisselle), le changement des ampoules et fusibles, le remplacement des prises et interrupteurs. En cas de doute nous vous renseignerons volontiers.

De plus, vous devez prendre à charge les réparations qui sont dues à une négligence ou à un mauvais usage.

## Locataires, loyers, logements

### Chauffage – une ascension vertigineuse du prix du mazout

Le graphique ci-après met en évidence le problème sans devoir le commenter :



Pour le gaz, l'augmentation est de l'ordre de 10 %. Pour le moment le prix du chauffage à distance est resté stable, mais pour combien de temps ?

A cela s'ajoute une augmentation de 41 % (de Fr. 0.85 à Fr. 1.20 le m<sup>3</sup>) de la taxe pour l'épuration des eaux usées sur la Commune de Lausanne.

Les charges pour le chauffage et l'eau chaude vont donc subir une forte augmentation pour la saison de chauffage qui a débuté. On l'estime d'environ 35 % pour les installations au mazout, de 18 % pour celles au gaz et de 5 à 10 % pour les immeubles raccordés au chauffage urbain pour autant que son prix reste stable.

Nous proposons d'ajuster votre acompte pour le chauffage et l'eau chaude en fonction de l'augmentation probable des charges. Vous recevrez prochainement une notification de hausse. Il est utile de préciser que cette notification étant hors du délai de l'échéance de votre bail, vous pouvez la refuser. Mais afin de vous éviter de mauvaises surprises en automne de l'année prochaine, nous vous encourageons vivement à l'accepter.

Nous vous rappelons les quelques mesures simples pour économiser l'énergie :

- Prenez des douches au lieu des bains.
- Ne faites pas la vaisselle à l'eau courante.

- Aérez deux à trois fois par jour en ouvrant grand les fenêtres mais ne laissez pas des fenêtres ouvertes en permanence.
- Si vous avez des radiateurs avec des vannes thermostatiques, réglez-les pour un confort optimal, sans surchauffer les pièces. Un degré supplémentaire de la température ambiante dès 20° nécessite 7 % d'énergie supplémentaire.

### Les aérothermes dans les buanderies

Beaucoup d'aérothermes équipent les buanderies de la SCHL. Il s'agit d'un appareil disposant d'un diffuseur de type «nid d'abeille» alimenté par l'eau chaude produite par la chaudière. Un ventilateur permet de faire circuler de l'air chaud dans l'étendage. Ce système sèche très rapidement le linge car la température de l'air soufflé est élevée.

La SCHL a, depuis fort longtemps, été soucieuse d'économiser l'énergie. Nous avons demandé une étude détaillée sur la consommation des aérothermes basée sur des cas réels et théoriques. Elle a mis en évidence que l'énergie consommée par ces appareils représentait en moyenne, **environ 20 % de la consommation totale d'énergie d'un immeuble**. Avec l'augmentation considérable du prix des énergies et leur raréfaction, il n'est plus pensable de laisser des appareils aussi gourmands en fonction.

Ce constat nous a amenés à faire une réflexion globale sur les équipements des buanderies et nous avons décidé de supprimer progressivement, partout où cela est possible, les aérothermes pour les remplacer par des appareils à sécher à condensation. La somme à investir étant importante, cette opération se déroulera sur plusieurs années. En comparaison des coûts, la différence sera faible car si les séchoirs à condensation consomment environ 3 fois moins d'énergie que les aérothermes pour sécher une quantité comparable de linge, l'énergie utilisée, soit l'électricité, est trois fois plus cher. Partout où cela est possible les séchoirs à condensation devront être utilisés avec une clé de type WZU qui prend le courant sur le compte de l'utilisateur. Certes, les séchoirs à condensation sont moins effi-

caces que les aérothermes, mais avec une buanderie équipée d'un sèche-linge, la situation est tout à fait acceptable.

Enfin nous avons décidé de ne pas reporter sur les loyers le coût des travaux nécessaires à assainir les installations des buanderies, considérant que c'est un devoir pour la SCHL d'abaisser la consommation d'énergie en général dans les immeubles.

Dans certains cas, l'élimination des aérothermes demandera des travaux de transformation des locaux, voire encore la création d'étendages supplémentaires. Vous serez bien sûr dûment informés quand de tels travaux seront prévus dans votre immeuble.

**La sécurité dans les immeubles** est une de nos préoccupations depuis fort longtemps.

Les dernières statistiques de la Police de Lausanne font apparaître une augmentation des cambriolages de plus de 80 % en trois ans. En 2002, 219 cas de vols avec effractions ont été enregistrés. Ce nombre est passé à 332 en 2003 pour atteindre 395 en 2004. Plus d'un appartement est cambriolé chaque jour...

Depuis dix ans, nous équipons systématiquement les immeubles d'un système d'interphones qui permet de garder en permanence les portes d'entrée des immeubles fermées. Les détecteurs de présence qui enclenchent automatiquement la lumière dans les cages d'escalier et la fermeture à clé des accès aux caves et aux garages sont également des dispositifs qui augmentent la sécurité dans les immeubles. Mais tous les dispositifs ne sont efficaces que si chacun respecte les consignes. Ainsi, on voit encore trop souvent des locataires ouvrant les portes d'entrée sans se préoccuper de demander qui en fait la demande ou pire qui bloque la fermeture des portes.

On peut se sentir peu concerné par la sécurité... jusqu'au jour où l'on est victime d'un cambriolage.

Pensez donc à votre sécurité et à celle des autres.

## Rénovations et constructions

### Rénovations terminées

#### *Chavannes-près-Renens*

Comme prévu la rénovation s'est achevée en juin 2005. Le décompte final est en cours d'élaboration et fera apparaître un coût légèrement supérieur au devis en raison de l'exécution de travaux supplémentaires suite au constat du mauvais état de certaines parties du bâtiment découvert lors des travaux.

#### *Romanel-sur-Lausanne*

Les travaux ont été terminés comme prévu en mai 2005. La qualité de cette rénovation a pu être appréciée par les membres du Conseil d'administration lors d'une visite sur place. Le décompte final devrait faire apparaître un coût très proche du devis.

#### *Pierrefleur*

Les travaux de réfection se sont achevés en septembre 2005 avec la réfection des aménagements extérieurs et la mise en place d'interphones demandés par les locataires lors de la séance d'information.

Les couleurs choisies redonnent au bâtiment un étonnant air de jeunesse.

Il y a lieu de remercier les locataires de leur patience et de leur bon esprit de collaboration.

### Rénovations projetées

elles concernent l'amélioration thermique de l'enveloppe des immeubles de Gide 1-5-6 et les rénovations intérieures (installations techniques, cuisines, salles de bain) des immeubles de Ouchy I, Vennes et Pierrefleur.

Des études ou pré-études sont en cours pour évaluer les travaux à effectuer. Les locataires seront bien sûr informés dès que des décisions seront prises. Il est prématuré aujourd'hui de dire dans quel délai des travaux interviendront.

*Lausanne, Pierrefleur, novembre 2005*

### Construction en cours

#### *Epalinges*

Avec un peu de retard dû à des démarches administratives plus longues que prévues, le chantier de la construction des deux immeubles qui comprendront au total 16 logements a débuté à la mi-août 2005.

Selon la planification, les logements seront disponibles en automne 2006. Les loyers seront vraisemblablement les mêmes que ceux de la première étape malgré une hausse du coût de la construction plus conséquente que prévue.

### Projets...

Notre recherche intensive de nouvelles possibilités de bâtir devrait enfin se concrétiser.

Il s'agit d'une opération importante qui permettra la création de 150 à 200 logements à des loyers abordables. Il ne nous est pas possible d'en dire plus, les négociations n'étant pas terminées.

*Epalinges II, novembre 2005*



## Informations diverses

### La charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les coopératives d'habitation qui désirent bénéficier des avantages offerts dans le cadre des associations faitières (prêts à des conditions favorables, accès au marché obligataire) doivent respecter une charte.

Sans vouloir reproduire le texte dans son entier, on peut en extraire quelques passages intéressants :

« En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement dans notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et

contribuent à la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore ».

« Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique offrent un habitat pour toutes les couches de la population ».

« Les coopératives continuent à développer leurs idéaux ».

« L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante ».

La SCHL respecte tous les principes énoncés par cette charte. Sa politique constante depuis sa création en fait même un précurseur dans bien des domaines.

### Fermeture des bureaux

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

- du vendredi 23 décembre 2005 dès 12h au mardi 3 janvier 2006 à 8h.

Comme d'habitude, en cas de problème vous devez en premier lieu contacter votre concierge. Toutefois, vous pouvez faire appel à notre service de piquet, **en cas d'urgence uniquement**, aux Nos 079 681 97 94 ou 079 623 77 61.

### 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.

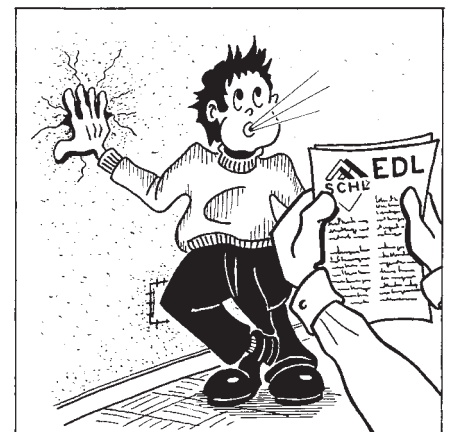
La dépense est intégralement prise en charge par le budget annuel de la Coopérative.

### Etat des lieux de sortie

Etonnement, en cette période de pénurie de logements nous enregistrons une augmentation du taux de rotation des locataires de près de 50 %.

Nous avons établi une notice pour clarifier comment doit être rendu un logement à son départ. Il y a lieu de ne pas cacher les dégâts éventuels lors de l'état des lieux de sortie. Une convention de sortie avec des montants forfaitaires peut être établie ce qui accélère l'éventuel remboursement des parts sociales liées à la location du logement.

On peut également demander un préconstat des lieux et définir avec le gérant les dégâts qui seront à votre charge. Avant d'entreprendre des travaux, renseignez-vous car si certaines réfections ne sont pas réalisées d'une façon professionnelle dans les règles de l'art, elles seront refusées. A titre d'exemple, la peinture d'une tapisserie pour en cacher les dégâts ne sera pas admise.



Dessin : T. Dessibourg

Joyeux Noël  
Nous adressons  
à tous nos membres  
nos meilleurs vœux  
pour de joyeuses fêtes  
de Noël et une bonne  
année 2006.