



Rapport d'activité 2003

Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Convocation à l'Assemblée générale ordinaire

qui aura lieu

jeudi 10 juin 2004, à 19 h 30

au Grand restaurant du Palais de Beaulieu Lausanne

Ordre du jour

1. Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 22 mai 2003
2. Gestion et comptes de l'exercice 2003
 - 2.1 Rapports du Conseil d'administration et de la Commission de gestion
 - 2.2 Approbation des comptes et du bilan
 - 2.3 Répartition du bénéfice net
3. Nomination de cinq membres du Conseil d'administration
4. Nomination d'un membre de la Commission de gestion
5. Nomination de l'Office de contrôle

Le Conseil d'administration

Conseil d'administration

Membres de la série sortante, rééligibles:

M^{mes} Resplendino Chantal, Saner Bovey Dolly, Tailleur Bolli Béatrice,
M. Stucki René

Membre démissionnaire de la série sortante à remplacer:

M. Fournier Jean-Pierre

Commission de gestion

Membre de la série sortante, non rééligible:

M^{me} Meylan Isabelle

Le présent rapport servira de carte d'entrée à l'Assemblée

A l'issue de la partie officielle, les personnes présentes seront invitées à partager une assiette froide.

Sommaire

	pages
Année 2003, activité de construction et de rénovation moins intense que les années précédentes	3
La révision du droit de bail enterrée pour longtemps après les deux votations populaires sur le sujet	6
Nos loyers sont très avantageux Leur moyenne se situe au-dessous des loyers admissibles abordables à la majorité de la population lausannoise	7
Quelques considérations sur l'exploitation des immeubles Les pertes sur loyers, chauffage, entretien des immeubles	8 et 9
Logements subventionnés Nouveau règlement communal lausannois sur l'occupation de ce type de logement	10
Considérations générales Notre développement se heurte à la difficulté de trouver des terrains	11
Chantiers et projets de la SCHL La fin des grands travaux de rénovation, une nouvelle réalisation prévue à Epalinges	12 à 16
Les comptes 2003 Un résultat aussi brillant qu'exceptionnel de 7,1 millions de francs en hausse de 12.3%	17 et 18
Répartition du bénéfice Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale de rétribuer les parts sociales au taux de 3.75% sans changement	19

Rapport d'activité de l'exercice 2003

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

Notre activité de construction et rénovation en 2003 a été moins intense que les années précédentes, mais les faits marquants suivants méritent d'être relevés:

- La fin des travaux de rénovation du groupe du Languedoc et la mise en location des 23 logements de la dernière étape.
- L'achèvement de la construction des immeubles d'Epalinges et la location, au printemps, des deux derniers immeubles comprenant au total 16 logements.
- La mise à disposition des 10 logements, en été, du second immeuble du groupe Pully IV – Liaudoz.
- La poursuite des travaux de construction de l'immeuble de Pully V – Alpes dont la construction s'achèvera en mai-juin 2004.
- La rénovation de l'enveloppe de l'immeuble de Couchirard et de ses 121 logements.
- La fin des études pour la rénovation des immeubles de Romanel-sur-Lausanne et Chavannes-près-Renens.
- L'achat d'une parcelle à Epalinges qui permettra de compléter le quartier par la construction de deux nouveaux immeubles de 8 logements chacun.
- La notification de nombreuses et importantes baisses de loyer.

Le résultat des comptes 2003 peut être qualifié d'exceptionnel. La cause en est la dissolution d'une réserve pour impôts qui n'a pas été totalement utilisée et du fait que les baisses de loyers notifiées ne sont entrées que progressivement en vigueur en cours d'année. Le budget 2004 fait d'ailleurs apparaître une légère baisse du résultat, car ces deux événements ne se reproduiront pas.

En 2003 nous avons eu le plaisir d'accueillir notre 5000^e membre. Nous devenons ainsi la coopérative d'habitation de Suisse qui en compte le plus grand nombre.

On doit relever la baisse spectaculaire du taux hypothécaire de référence à 3.25% dès juillet 2003. Ce taux est le plus bas enregistré en Suisse depuis 1859! Il a permis de faire des baisses de loyer très significatives.

Les objectifs que nous nous sommes fixés en 2004 concernent essentiellement la recherche de nouvelles possibilités de construire et l'augmentation de notre activité au service de tiers, notamment dans la gérance d'immeubles, afin de mieux utiliser notre potentiel tant en personnel qu'en moyens techniques.

Administration

L'Assemblée générale du jeudi 22 mai 2003 a réuni 506 personnes (+25.9%), dont 462 sociétaires (+22.4%). Nous sommes heureux de cette augmentation importante de la participation qui démontre, de la part de nos sociétaires, leur intérêt à la bonne marche de notre Coopérative. Nous ne pouvons que vous encourager à venir toujours plus nombreux.

Elle a, à l'unanimité:

- adopté la gestion et les comptes de l'exercice 2002,
- fixé à 3.75% l'intérêt servi aux parts sociales (-0.5%),
- reconduit les mandats au *Conseil d'administration* de Mesdames et Messieurs Jean-Pierre Favre, Murielle Fiaux Pidoux, Marcel Oberli, Muriel Thalmann-Antille et Claude Waelti pour une période de trois ans,
- désigné M. Werner Augsburgen en tant que membre de la *Commission de gestion*,
- reconduit, pour une année, le mandat de la fiduciaire Ernst & Young SA en sa qualité d'*Office de contrôle*.

Comme à l'accoutumée, l'assiette froide servie à la fin de la partie administrative a permis de terminer l'assemblée dans la convivialité.

Les 506 personnes présentes ont occupé chaque recoin de la salle des Cantons du Buffet de la Gare dans un confort précaire. Nous avons donc décidé de tenir la prochaine assemblée générale au Grand restaurant du Palais de Beaulieu qui peut accueillir plus de 600 personnes. Nous espérons donc vous y voir nombreux.

Le *Conseil d'administration* s'est réuni à 7 reprises en 2003. En plus de ses tâches habituelles que sont l'examen des comptes et des budgets ainsi que la fixation des loyers, il a:

- pris connaissance avec satisfaction des décomptes finaux des travaux de construction des immeubles Lisière II, Pully IV – Liaudoz, Plaines-du-Loup et de rénovation du groupe de Montétan,
- autorisé les emprunts nécessaires à la rénovation de Couchirard et adjugé les travaux,
- reconduit le mandat des membres du *Comité de direction* dans leur fonction pour une année,
- pris connaissance de la désignation de M^{me} Isabelle Meylan comme présidente de la *Commission de gestion*,

- sur proposition du Conseil de Fondation, reconduit les mandats de Mesdames et Messieurs Maryse Perret, René Stucki, Gilbert Faucherre, Bernard Eymann, Gérard Colomb, Monique Mischler et Frédéric Romanens pour 4 ans au sein du Conseil de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL),
- autorisé l'achat d'une parcelle à Epalinges.

Conformément aux statuts, le *Conseil d'administration* est composé d'une majorité de locataires.

Le *Comité de direction* s'est réuni à 30 reprises pour régler les affaires courantes et préparer les séances du *Conseil d'administration*.

* * *

Nous comptons, au 31 décembre 2003, 5058 membres, soit une augmentation de 77 qui est le résultat de 263 arrivées et de 186 départs (101 démissions et 85 décès).

Nous formons ainsi une grande et vaste institution dans laquelle tous ses membres disposent des mêmes droits et ont les mêmes devoirs.

Nous ne pouvons que continuer à encourager l'adhésion des conjoints et enfants de sociétaires. Par contre, afin de maintenir un équilibre entre sociétaires locataires et non-locataires, nous limitons les nouvelles adhésions aux seules personnes qui deviennent locataires.

* * *

L'effectif de notre personnel n'a pas varié, soit 20 employé-e-s dont une apprentie, représentant 18 postes de travail à plein temps. Cependant, ce nombre est en diminution d'une unité en 2004, ceci en adéquation avec la baisse prévue de l'activité de notre service de location liée à la fin des importantes rénovations.

Nous veillons à entretenir une bonne ambiance au sein du personnel. Nous offrons un cadre et des conditions de travail appréciés de nos collaboratrices. Ces éléments permettent un épanouissement de chacun-e qui se ressent dans la qualité du travail fourni et dans la chaleur des contacts entretenus avec les locataires, sociétaires et relations d'affaires.

Tous nos collaborateurs-trices s'identifient fortement à l'esprit de la coopérative, soutiennent son action et sont très motivés-ées. Nous tenons à les remercier de leur engagement et de la qualité du travail accompli.

Nous désirons également remercier très chaleureusement tous les concierges qui, jour après jour, veillent au confort et à la sécurité des locataires. Leur travail est souvent ingrat et difficile, ils jouent cependant un rôle essentiel pour la qualité de vie dans chaque immeuble.

Exploitation

La crise du logement continue

et elle n'est pas près de se résorber. La rareté des terrains constructibles et leur prix souvent trop élevé, les lois contraignantes empêchant les démolitions, le peu de dynamisme des autorités pour favoriser le développement de l'urbanisation sont les principaux freins à la création de logements. On peut y ajouter la facilité de faire opposition à toute nouvelle construction. A titre d'exemple, il aura fallu 16 ans de démarches pour permettre le début de la construction d'une quarantaine de logements subventionnés et d'un centre de vie infantine à l'avenue du Temple dans le quartier de Chailly à Lausanne que réalise actuellement la Fondation Pro Habitat Lausanne.

La révision du droit du bail enterrée

Après avoir rejeté l'initiative de l'Asloca «pour des loyers loyaux», le peuple a également signifié un net refus à la révision du droit du bail proposée par le Conseil fédéral.

Avec ces deux votations et connaissant la lenteur du processus démocratique dans notre pays, nous n'allons plus entendre parler du droit du bail pendant longtemps. Il faut en effet compter 10 à 15 ans de procédures pour créer ou réviser une loi.

Rotation des locataires

Etonnamment, en cette période de pénurie de logements, nous avons enregistré en 2003 une légère augmentation du nombre de départs de nos locataires. En effet, 173 d'entre eux (10.5% du nombre de logements contre 9.1% en 2002) ont résilié leur bail.

Les raisons des départs apportent cependant une nuance dans l'appréciation de la situation:

- 27.1% pour cause de décès ou raisons de santé
- 24.3% sont des changements internes
 - 5.8% en raison des travaux (changement de logement)
- 15.6% pour des raisons familiales (agrandissement de la famille, divorce)
 - 2.3% en raison de la taille du logement (trop petit ou trop grand)
- 24.9% pour des raisons diverses ou inconnues

Il est intéressant de relever que 60.2% de l'ensemble des appartements libérés ont été reloués à des sociétaires, laissant ainsi la porte largement ouverte aux nombreux candidats non sociétaires. Les appartements subventionnés intéressent moins nos sociétaires car seulement 42.9% de ceux mis en relocation ont été choisis par nos sociétaires alors que cette proportion est de 67.2% pour les logements du marché libre.

Loyers

La baisse du taux hypothécaire de référence à 3.25% au 1^{er} juillet 2003 est historique. C'est le taux hypothécaire le plus bas jamais enregistré depuis 1859. Les taux les plus proches ont été ceux de 1946 et 1949 à 3.5%. Le taux le plus élevé a atteint 7% en 1992.

Cette évolution a permis de notifier 705 baisses de loyer qui sont entrées en vigueur en 2003 et 506 pour les échéances d'avril et juillet 2004.

Cependant, certains locataires ont vu leur loyer être augmenté malgré tout. Il s'agit des 121 locataires de Couchirard en raison des travaux de rénovation et ceux de 85 logements subventionnés en raison du système dégressif de l'aide des pouvoirs publics.

Nos loyers sont avantageux et répondent ainsi aux buts de notre Coopérative. Qu'on en juge:

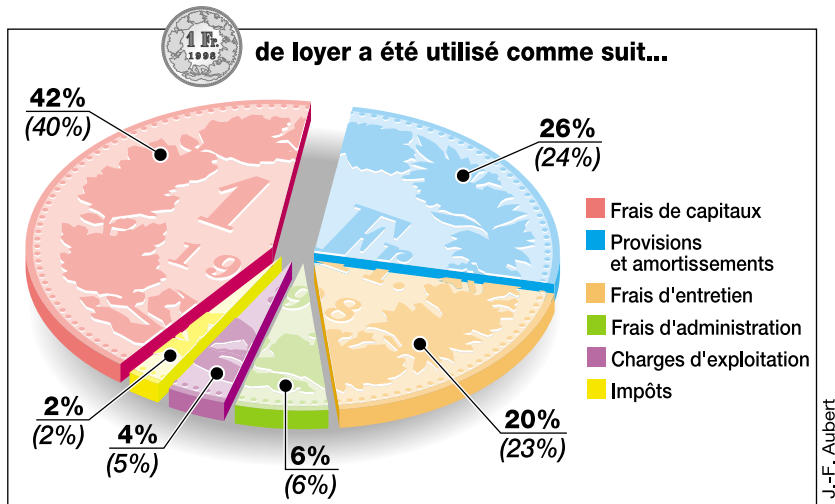
Appartements	Loyers mensuels nets moyens du marché libre ¹⁾ soit 1293 appartements				
	Type	Logements à loyers abordables ²⁾	SCHL	Ecart entre les loyers SCHL et les loyers abordables	
				Fr.	Fr.
		Fr.	Fr.	Fr.	%
1 pièce	450.–	434.–	-16.–	-3.56	
2 pièces	700.–	633.–	-67.–	-9.57	
3 pièces	1 200.–	859.–	-341.–	-28.42	
4 pièces	1 515.–	1 405.–	-110.–	-7.26	
5 pièces	1 700.–	1 509.–	-191.–	-11.24	

La comparaison est plus frappante si l'on fait abstraction des réalisations de ces dix dernières années, pour ne considérer que les logements construits avant 1994 dont un grand nombre est rénové:

Appartements	Loyers mensuels nets moyens du marché libre ¹⁾ des logements construits avant 1994 soit 1134 appartements				
	Type	Logements à loyers abordables ²⁾	SCHL	Ecart entre les loyers SCHL et les loyers abordables	
				Fr.	Fr.
		Fr.	Fr.	Fr.	%
1 pièce	450.–	431.–	-19.–	-4.22	
2 pièces	700.–	606.–	-94.–	-13.43	
3 pièces	1 200.–	809.–	-391.–	-32.58	
4 pièces	1 515.–	1 195.–	-320.–	-21.12	
5 pièces	1 700.–	1 272.–	-428.–	-25.18	

¹⁾ Sans les loyers subventionnés ²⁾ Loyers abordables admissibles correspondant aux revenus de la majorité de la population lausannoise (source: Office communal du logement de Lausanne)

Il est intéressant de savoir comment est utilisé l'argent des loyers encaissés. Les chiffres en italique et entre parenthèses sont ceux de 1998 que l'on peut comparer à ceux de 2003. Cette comparaison montre que les proportions ont peu évolué ce qui met en évidence que les loyers sont adaptés, dans la mesure du possible, à l'évolution des charges.



Les pertes sur loyers et le manque à gagner sur objets non loués

sont en augmentation, passant de Fr. 91 338.- en 2002 à Fr. 128 598.50 en 2003. Ils sont dus à la difficulté de location du solde de nos anciens bureaux. Nous n'avons enregistré aucun manque à gagner pour des appartements. Le montant des pertes et du manque à gagner ne représente que 0.6% du revenu locatif total.

Chauffage

Année après année nous établissons des statistiques de la consommation d'énergie de toutes nos installations. Ce travail permet de déterminer les immeubles trop gourmands et d'apporter les corrections nécessaires ou d'engager des travaux d'amélioration.

Au début de la période de chauffage, toutes les installations sont contrôlées et à cette occasion les concierges informés pour un usage et un réglage optimal de la chaudière.

Les chiffres de la saison de chauffage 2002-2003 mettent en évidence que la politique que nous avons adoptée est adéquate. La moyenne de l'énergie nécessaire au chauffage d'un m³ a baissé de 8.45%. La consommation générale d'énergie a également diminué de 4.35% alors que la baisse des besoins

de chauffage pour la saison 2002-2003 n'a été que de 0.83% par rapport à 2001-2002.

Le prix des combustibles étant resté stable, les coûts ont également baissé de 4.94% en moyenne.

Entretien des immeubles

Les frais d'entretien ont fortement augmenté en 2003 (+Fr. 854 631.— soit 40.22%), pour s'élever à Fr. 2 979 521.—. Ils représentent 13.60% du revenu locatif, subventions comprises. Les bons résultats enregistrés ont permis d'effectuer des travaux d'amélioration du confort des immeubles, notamment en équipant 64 logements de cuisinières encastrées et en améliorant l'équipement de plusieurs buanderies. Nous avons également changé les fenêtres de deux groupes d'immeubles.

Le budget voté par le *Conseil d'administration* pour 2004 est d'un montant comparable à celui de 2003. Il permettra la poursuite de l'amélioration de l'équipement dans plusieurs groupes et le changement des fenêtres, stores et toiles de tente de l'immeuble de Pierrefleur.

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

<i>Groupes</i>	<i>Fr.</i>	<i>Groupes</i>	<i>Fr.</i>
Lausanne-Bellevaux	60 000.–	Lausanne-Marc-Dufour	34 200.–
Lausanne-Valency	97 400.–	Prilly-Montétan	46 600.–
Lausanne-Languedoc	15 600.–	Lausanne-Boisy	126 300.–
Lausanne-Grangette	340 100.–	Lausanne-Ouchy I	81 600.–
Bussigny-près-Lausanne	184 000.–	Romanel-sur-Lausanne	10 300.–
Le Mont-sur-Lausanne	46 400.–	Lausanne-Pierrefleur	165 100.–
Lausanne-Praz-Séchaud	113 500.–	Chavannes-près-Renens	13 500.–
Lausanne-Vennes	71 300.–	Lausanne-Lisière I	152 200.–
Lausanne-Prélaz	48 900.–	Lausanne-Lisière II	15 700.–
Lausanne-Cour	199 500.–	Ecublens (VD) I	402 300.–
Lausanne-Fleurettes	132 400.–	Ecublens (VD) II	40 400.–
Lausanne-Chailly	16 300.–	Pully I-Ruisselet	48 200.–
Lausanne-Montolivet I ¹⁾	27 500.–	Lausanne-Montolivet II ²⁾	8 800.–
Lausanne-Paleyres	17 500.–	Pully II-Montillier	41 200.–
Lausanne-Couchirard	188 200.–	Pully III-Ramiers	19 600.–
Lausanne-Ouchy II	67 800.–	Pully IV-Liaudoz	5 200.–
Lausanne-Fontenay	70 500.–	Epalinges	14 000.–
Lausanne-Reposoir I	11 300.–	Lausanne-	
Lausanne-Reposoir II	19 000.–	Plaines-du-Loup	26 900.–

¹⁾ Montolivet I: Gide 1-5-6

²⁾ Montolivet II: Gide 2

Nous avons consacré Fr. 1 029 198.— (+25.32%) à la réfection de 150 chambres (142 en 2002), 18 WC/salles de bains (29 en 2002) et 38 cuisines (35 en 2002).

Logements subventionnés

390 logements sur les 1716 que compte notre parc locatif sont au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics cantonale, communale et parfois fédérale.

La Municipalité de Lausanne, par son préavis N° 2003/43, veut instaurer une nouvelle politique du logement. Les grands axes de ce projet sont la création d'une aide individuelle pour les locataires lausannois et la refonte du règlement d'occupation des logements subventionnés.

Un point particulier de ce projet de règlement veut introduire, contrairement à ce qui s'est toujours fait depuis des décennies, la possibilité à la Commune de choisir elle-même 15% des locataires des immeubles subventionnés. Cette disposition n'a pas manqué de nous surprendre pour diverses raisons:

- En premier lieu elle n'est pas applicable à une coopérative comme la nôtre car nos statuts précisent qu'il faut être sociétaire pour pouvoir occuper l'un de nos logements.
- Elle est inéquitable en voulant favoriser certaines catégories de candidats dits « à problèmes » par rapport à tous les autres inscrits de longue date pour un logement subventionné qui sont, rappelons-le, accessibles à tous ceux qui en remplissent les conditions d'occupation.
- Elle pourrait imposer aux locataires certains nouveaux venus ayant des problèmes sociaux d'intégration.

Depuis toujours la SCHL ne fait aucune différence, tant dans la qualité de la construction de ses logements subventionnés que dans le traitement des sociétaires les occupant. Il s'agit du principe même du système coopératif qui se veut juste et qui assure à chaque sociétaire un traitement équitable. Nous n'entendons pas changer notre pratique dans ce domaine.

L'histoire du logement social à Lausanne est très riche. La SCHL y a joué un rôle important, notamment en créant, en 1928, la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) qui propose aujourd'hui 725 logements subventionnés.

Le capital social

poursuit une réjouissante évolution et ceci sans le lancement d'un nouvel appel de fonds. En 2003, il a progressé de Fr. 1 351 200.— (+ 5.2%) pour atteindre Fr. 27 593 100.—. Il se maintient à un peu plus de 8% du total de notre bilan.

C'est une belle preuve de confiance dans notre avenir de la part de nos sociétaires à qui nous renouvelons nos remerciements.

Considérations générales

Au niveau de nos réalisations, l'année 2003 a vu la mise sur le marché locatif de nouveaux appartements à Epalinges et à Pully, ainsi que des logements rénovés à Lausanne (Couchirard et la dernière étape du groupe du Languedoc).

Avec l'arrivée des locataires dans les immeubles des Alpes à Pully et dans l'attente de la construction à Epalinges de 2 bâtiments supplémentaires, la SCHL sera arrivée au terme des travaux importants lancés dès l'année 2001.

Une fois les rénovations terminées des groupes de Chavannes-près-Renens et de Romanel-sur-Lausanne, le programme ambitieux établi dès 1995 pourra être considéré comme achevé et notre parc immobilier comme adapté au confort moderne.

Qu'en est-il du futur? Trois constats, connus de tous nos sociétaires s'imposent:

- la pénurie de logements perdure,
- les terrains accessibles financièrement disparaissent au profit d'opérations de vente par appartement,
- le taux hypothécaire est apparemment bas et stable.

Ces éléments, hélas antinomiques, nous conduisent à intensifier nos démarches afin de pouvoir répondre à une demande toujours très soutenue.

Il convient de rappeler que les statuts de la SCHL ont comme objectif, notamment, de tout mettre en œuvre pour procurer à ses membres un logement adéquat, tant sur le plan de la conception et du confort qu'au niveau des prix de location: l'engagement sans faille des organes dirigeants et du personnel a permis des réalisations de qualité que d'aucuns nous envient.

Cette partie de notre activité a un autre aspect vital: l'attitude constructive et engagée de nos sociétaires, locataires ou non. L'augmentation de notre capital en est un vivant exemple. L'altruisme en est une autre facette: nous devons pouvoir admettre qu'une nouvelle construction nécessaire et utile, à côté de chez nous, puisse être planifiée sans faire montre d'égoïsme!

Enfin, malgré la morosité ambiante, la SCHL est fière, grâce à une gestion avisée des moyens financiers à disposition, de pouvoir faire bénéficier ses sociétaires-locataires de loyers abordables.

Ensemble, avec votre soutien, nous saurons continuer à maintenir vivants les objectifs de notre société.

Les chantiers et projets de la SCHL

Rénovation terminée

Languedoc

Les travaux se sont achevés en décembre 2003 et tous les appartements demeurés libres suite au départ de certains locataires ont trouvé très rapidement preneurs.

Le décompte final est en cours d'élaboration. Il présentera un dépassement assez important à cause de divers oublis tant de l'architecte que de certains bureaux techniques lors de l'élaboration des soumissions et à l'augmentation des frais liés aux déménagements des locataires. Il n'aura cependant pas d'influence sur les loyers.

Rénovation en cours

Couchirard

Les travaux ont débuté en juillet 2003. Ceux concernant les logements ont été achevés, comme prévu, pour la fin de l'année. Par contre, les travaux extérieurs, notamment l'isolation des façades, ne se sont terminés qu'au début 2004 en raison des conditions météorologiques défavorables.

Nous avons reçu de nombreuses lettres de remerciements de la part des locataires qui ont pourtant dû faire preuve d'une grande patience et d'un esprit de collaboration exemplaire. La hausse des loyers de 20% liée à cette rénovation a été très bien acceptée.

Rénovations projetées

Chavannes-près-Renens

Les travaux de rénovation de cet immeuble de 28 logements datant de 1975 débiteront, sauf imprévu, en automne 2004 et dureront environ 8 mois. Il s'agit de remplacer l'ensemble des installations techniques et d'installer un nouveau chauffage traditionnel qui remplacera les radiateurs électriques. L'installation d'une ventilation contrôlée permettra de faire d'appréciables économies d'énergie. De nouvelles cuisines complètement équipées, y compris de lave-vaisselle, seront installées. Le changement des fenêtres, stores

et toiles de tente, l'amélioration de l'équipement des buanderies et un rafraîchissement des aménagements extérieurs viendront compléter les travaux. Le coût de cette rénovation est devisé à 4,2 millions de francs et aura une influence non négligeable sur les loyers. Le *Conseil d'administration* a décidé de faire appel au fonds de péréquation des loyers qui palie ainsi à la disparition de l'aide fédérale et va permettre de limiter cette hausse.

Les locataires ont été informés de l'ensemble des travaux prévus, de l'organisation mise en place pendant leur exécution et, bien entendu, des futurs loyers.

Romanel-sur-Lausanne

Construit en 1972, cet immeuble de 16 logements souffre de la qualité de la construction de cette époque. La conception des logements n'est pas optimale, mais toutes les études faites ont mis en évidence qu'une restructuration typologique était beaucoup trop onéreuse. Les travaux prévus se limitent donc à une rénovation complète des installations techniques, l'installation de nouvelles cuisines avec lave-vaisselle. La pose d'une isolation périphérique en façade ainsi qu'une ventilation contrôlée amélioreront de façon significative la consommation en énergie. L'équipement des buanderies sera amélioré. Il est également prévu la création de places de parc supplémentaires et le rafraîchissement des aménagements extérieurs.

Le devis des travaux fait apparaître un coût probable de 2,5 millions de francs. Comme pour Chavannes-près-Renens, l'augmentation des loyers sera modérée en faisant appel au fonds de péréquation des loyers.

La séance d'information des locataires aura déjà eu lieu lors de la parution du présent rapport. Le début des travaux est programmé pour l'automne 2004 et ceux-ci dureront également environ 8 mois.

Rénovations futures

Avec les travaux des groupes de Chavannes-près-Renens et Romanel-sur-Lausanne s'achèvera le vaste programme des rénovations mis en route en 1995.

Si l'on observe les années de construction des différents groupes d'immeubles, on peut constater que tous ceux édifiés avant 1970 sont maintenant rénovés. Pour ceux des années 1970-1975, les groupes d'Ouchy I, Pierrefleur et Vennes ont bénéficié ou bénéficieront en 2004 de travaux de réfection de leur enveloppe (fenêtres, stores, etc.). Par contre, les installations techniques n'ont pas été touchées et sachant que leur durée de vie est de l'ordre de 35 ans, des travaux importants seront probablement nécessaires dans les 5 ans à venir.



Lausanne – Couchirard
cuisine rénovée



Lausanne – Couchirard
avril 2004



Pully IV – Liaudoz – bâtiment B – avril 2004

Photos R. Gindroz

Constructions achevées

Pully IV – Liaudoz

L'entrée des locataires dans l'immeuble B, à la mi-août 2003, a marqué l'achèvement de ce groupe de 25 logements répartis entre les deux bâtiments.

C'est avec satisfaction que le Conseil d'administration a pris connaissance du décompte final qui a été de Fr. 150 000.—, ou 1.33% inférieur au devis de 11,3 millions de francs. L'appel au fonds de péréquation des loyers a permis de contenir ceux-ci dans une limite acceptable. La configuration du terrain et le fait de devoir construire à cet emplacement deux immeubles de taille modeste ont rendu la construction assez onéreuse. Mais maintenant l'ensemble créé avec l'immeuble au chemin du Montillier 5 est un nouveau fleuron de notre parc immobilier.

Epalinges I

C'est en avril 2003 que les travaux se sont achevés. Le nouveau quartier, qui suscite l'admiration, est une belle réussite.

Les loyers très abordables sont à la hauteur de nos espérances, qu'on en juge:

Type de logement	Surface m ²	Nombre	Loyer mensuel net moyen (sans charges)
3 pièces	82	4	1 225.–
3 pièces + mezzanine Combles	103	8	1 675.–
4 pièces	100	21	1 625.–
4 pièces + mezzanine Combles	115	2	1 855.–
5 pièces	120	5	1 881.–

Le décompte final a fait apparaître un coût de Fr. 100 000.— ou 0.65% inférieur au devis de 15,5 millions de francs.

Construction en cours

Pully V – Alpes

Les travaux se sont poursuivis sans relâche tout au long de l'année 2003. Alors qu'initialement prévue pour juillet 2004, la mise à disposition des appartements pourra se faire dès le 1^{er} mai et le 1^{er} juin 2004. Tous les logements sont bien entendu loués.

Grâce au terrain mis à disposition gratuitement pendant 5 ans par la Commune de Pully, des loyers abordables ont pu être fixés:

Type de logement	Surface m ²	Nombre	Loyer mensuel net moyen (sans charges)
2 pièces	53	1	830.–
3 pièces	77	5	1373.–
4 pièces	97	25	1720.–
5 pièces	117	2	2030.–

Les locataires dont le revenu et la fortune ne dépassent pas certaines limites peuvent bénéficier de l'aide fédérale à fonds perdu qui s'échelonne de Fr. 120.– à Fr. 320.– par mois selon le type de logement. La dernière situation financière fait apparaître un coût final très proche du devis.

Nous devons relever l'excellente collaboration avec la Société Coopérative d'Habitation de Pully (SCHP), copropriétaire de l'immeuble, lors de cette réalisation. Nous espérons la voir se développer.

Construction projetée

Epalinges II

Nous avons eu la chance de nous porter acquéreur de la parcelle qui jouxte celle de la première étape. Ce groupe pourra ainsi s'agrandir avec la réalisation de 2 immeubles qui comprendront 8 logements chacun.

Une extension du plan de quartier est cependant nécessaire pour permettre ces constructions. Les démarches sont en cours et, sauf imprévu, le chantier devrait pouvoir débuter au début de l'année 2005.



Photo R. Gindroz

Pully V – Alpes – avril 2004

Comptes

Avec une progression de 12.3%, le résultat brut (avant amortissements et dotations) de l'exercice 2003, atteint 7,116 millions de francs. Il peut être qualifié d'aussi brillant qu'exceptionnel. En effet, la dissolution d'une réserve pour impôts de près de Fr. 400 000.— et les taux d'intérêts bas l'ont fait augmenter avant que nous enregistrons le plein effet des baisses de loyers. Il faut également relever la mise en exploitation des nouveaux immeubles.

Le résultat prévisible pour 2004 sera logiquement en légère baisse par rapport à celui de 2003.

Pertes et profits

Les *charges*, avant les attributions aux fonds et provisions, augmentent de 5.5% mais d'une façon inférieure à la hausse de 8.1% des produits, ceci pour les raisons évoquées ci-dessus.

On peut constater que

- les frais administratifs globaux sont en légère diminution de 1.6%. Ils sont donc parfaitement maîtrisés,
- l'augmentation de 40.2% des *frais d'entretien* des appartements et des immeubles correspond à notre volonté de poursuivre l'amélioration de l'équipement et du confort des immeubles. Cette progression est rendue possible par les bons résultats enregistrés,
- le montant du poste *manque à gagner sur objets vacants et pertes sur loyers* est constitué principalement par la vacance d'une partie de nos anciens locaux de Pierrefleur et par des places de parc inoccupées,
- les *travaux financés par les fonds et provisions* représentent les prélèvements au fonds de péréquation des loyers pour les groupes d'immeubles d'Epalinges et de Pully IV – Liaudoz,
- les *amortissements* ont pu être augmentés grâce au bon résultat de l'exercice.

Au chapitre des *produits* on peut noter que

- ce sont les loyers après travaux des immeubles rénovés et ceux des nouvelles constructions qui compensent largement les baisses de loyers octroyées et font progresser le *revenu locatif* de 9.9%,
- les *intérêts créditeurs* sont en forte diminution en raison de la baisse des taux d'intérêt. On doit relever toutefois que nos liquidités sont utilisées temporairement pour rembourser des emprunts ce qui fait diminuer la charge hypothécaire,
- les *produits divers* englobent les honoraires perçus pour nos prestations de service (gérance et administration de sociétés sœurs), les honoraires du maître de l'ouvrage ainsi que la dissolution de la provision d'impôts.

Bilan

La progression du bilan de 4.3% provient, pour l'essentiel, des constructions à Epalinges et Pully et des travaux de rénovation des groupes du Languedoc et de Couchirard.

Actif

- Le poste *Immeubles en construction/rénovation* suit l'évolution des chantiers en cours et la consolidation des constructions achevées.
- Les *projets de construction et de rénovation* comprennent les frais engagés pour les rénovations de Chavannes-près-Renens et Romanel-sur-Lausanne.

Passif

- Sans appel de fonds, on peut relever la belle progression du *capital social* de 5.15%.
- L'augmentation de 5.4% des *prêts hypothécaires* représente les nouveaux emprunts effectués dans le cadre des rénovations et constructions.
- La progression des *fonds et provisions* de 5.9% est réjouissante et consolide notre situation. Elle provient d'une façon importante de l'augmentation des amortissements.

Chiffres clés

- Les amortissements financiers s'élèvent à 4.6 millions de francs en 2003, soit 2.1% de la dette consolidée au 31 décembre 2002.
- La valeur de rendement des immeubles capitalisée à 7%, représente 316.652 millions de francs.
- La valeur incendie des bâtiments à l'indice 110 est de 373.982 millions de francs.
- Les capitaux étrangers (dettes) (+ Fr. 8 915 672. — ou 3.8%) représentent les 72.7% du total du bilan (73.1% en 2002).
- La surface de nos terrains est de 157 662 m² dont 22 644 m² sont mis à notre disposition sous forme de droit de superficie. Le volume construit de nos immeubles représente 675 472 m³ (selon l'ECA).

Répartition du bénéfice

En constatant la stabilité du taux hypothécaire de référence et du coût de la vie, le Conseil d'administration propose de maintenir la rémunération des parts sociales à 3.75%.

Il invite l'Assemblée générale du 10 juin 2004 à répartir le bénéfice net de Fr. 1 078 493.68, report ancien compris, comme suit:

● Fonds de réserve légal	Fr. 54 000.—
● Intérêt sur parts sociales (3.75%) ¹⁾	Fr. 1 003 882.50
● Report à nouveau	Fr. 20 611.18
Total	<u>Fr. 1 078 493.68</u>

¹⁾ Sur les parts libérées au 31 mars 2003

Conclusions

Nous adressons nos sincères remerciements à nos collaboratrices et collaborateurs pour leur dévouement et la qualité de leur travail.

Nous renouvelons nos sentiments de très vive reconnaissance à nos membres pour la confiance qu'ils nous témoignent.

Enfin, nous désirons poursuivre «notre élan constructeur» et nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour continuer d'offrir des logements de qualité à des loyers abordables.

Lausanne, le 1^{er} avril 2004

Pour le Conseil d'administration

Le président
Jean-François Thonney

Bilan au 31 décembre

avant répartition du bénéfice net

ACTIF	2003	2002
	Fr.	Fr.
Immobilisé – Capitaux fixes	333 106 572.70	319 120 962.12
Immeubles en exploitation:		
Lausanne-Belleveaux	7 976 000.–	7 976 000.–
Lausanne-Valency	15 955 000.–	15 955 000.–
Lausanne-Languedoc	2 205 000.–	2 205 000.–
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	6 417 000.–	6 417 000.–
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	1 644 000.–	1 644 000.–
Lausanne-Pierrefleur II	8 500 000.–	8 500 000.–
Chavannes-près-Renens	3 938 000.–	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-Ramières	6 000 000.–	6 000 000.–
Pully IV-Liaudoz	10 300 000.–	6 040 000.–
Epalinges	14 600 000.–	–
Lausanne-Plaines-du-Loup	9 200 000.–	9 200 000.–
Subtotal	305 489 000.–	286 629 000.–
Terrains	2 000 000.–	2 000 000.–
Immeubles en construction/rénovation:		
Lausanne-Languedoc	12 925 626.60	7 982 315.20
Pully-Alpes	3 429 602.80	834 945.55
Lausanne-Couchirard	3 475 215.10	–
Epalinges	–	13 083 752.72
Pully IV-Liaudoz B	–	2 280 465.75
Projets de construction/rénovation	172 629.55	–
Autres immobilisations	5 614 498.65	6 310 482.90
Mobilisé – Capitaux circulants	4 428 238.21	4 546 568.55
Caisse, CCP, Banques	653 420.46	692 984.89
Débiteurs	475 715.45	816 292.56
Capital social à libérer	256 743.15	121 427.60
Titres	2 445 000.–	2 525 000.–
Actifs transitoires	597 359.15	390 863.50
Totaux	337 534 810.91	323 667 530.67

¹⁾ Terrain en droit de superficie

PASSIF	2003 Fr.	2002 Fr.
Non exigible – Capitaux propres	28 530 100. –	27 128 900. –
Capital social	27 593 100. –	26 241 900. –
Fonds de réserve légal	937 000. –	887 000. –
Exigible – Capitaux étrangers	245 479 753.56	236 564 081.96
Prêts hypothécaires	235 927 483.50	223 814 018.41
Créanciers	2 328 682.41	2 069 020.65
Passifs transitoires	7 223 587.65	10 681 042.90
Fonds et provisions	62 446 463.67	58 992 458.54
Fonds:		
● d’amortissement des immeubles subventionnés	10 538 587.17	9 039 622.27
● d’amortissement des autres immeubles	37 665 483.85	35 439 448.75
● de régularisation du revenu locatif d’immeubles subventionnés	950 900. –	1 049 800.60
● de péréquation des loyers.	3 470 000. –	3 180 000. –
● de solidarité	4 940.40	4 940.40
Provisions:		
● entretien des immeubles subventionnés	4 965 762.44	5 246 871.51
● entretien des autres immeubles	4 830 789.81	4 975 932.01
● pertes sur loyers.	20 000. –	20 000. –
● autres provisions	–. –	35 843. –
Bénéfice à répartir (report ancien compris)	1 078 493.68	982 090.17
Totaux	337 534 810.91	323 667 530.67

Compte de pertes et profits

CHARGES	Fr.	2003	2002
		Fr.	Fr.
Organes et personnel administratif		2 164 727.50	2 123 621.60
Frais généraux et de bureau.		497 162.06	468 475.66
Frais d'équipement informatique		35 606.45	150 061.95
Impôts		771 582.69	711 856.78
Assurances		174 962.55	134 163.80
Eau		308 694.45	306 206.95
Electricité		277 129.35	256 824.65
<i>Frais d'entretien:</i>			
● appartements		1 029 198.72	821 257.83
● immeubles		1 950 322.95	1 303 632.41
Travaux de rénovation		1 000 000. —	1 100 000. —
<i>Conciergerie:</i>			
● matériel et produits d'entretien	98 431.75		
● salaires et charges sociales	<u>1 239 194.45</u>	1 337 626.20	1 172 592.39
Intérêts hypothécaires		8 025 353.39	7 771 462.19
Redevances droits de superficie		178 120. —	170 981. —
Manque à gagner sur objets vacants/ pertes sur loyers		128 598.50	91 338. —
Charges diverses.		103 483.20	468 865.22
	Subtotal	<u>17 982 568.01</u>	<u>17 051 340.43</u>
<i>Travaux financés par les fonds et provisions:</i>			
● rénovation d'immeubles subventionnés	—, —		
● rénovation d'autres immeubles	—, —		
● construction d'autres immeubles.	<u>1 140 000. —</u>	1 140 000. —	2 740 000. —
<i>Amortissements:</i>			
● immeubles.	3 725 000. —		
● mobilier	42 478.85		
● équipement informatique . .	45 000. —		
● aide fédérale remboursée . .	<u>325 000. —</u>	4 137 478.85	3 094 705.90
<i>Attributions:</i>			
Fonds			
● de péréquation des loyers . .	1 430 000. —		
● de régularisation du revenu locatif d'immeubles subv. . .	66 599.40		
● fonds de solidarité.	—, —		
Provisions			
● entretien des immeubles subventionnés	690 822.02	2 187 421.42	1 465 719.94
	Subtotal	<u>25 447 468.28</u>	<u>24 351 766.27</u>
<i>Bénéfice net</i>		<u>1 074 213.51</u>	<u>945 719.23</u>
Totaux		<u>26 521 681.79</u>	<u>25 297 485.50</u>

PRODUITS	Fr.	2003 Fr.	2002 Fr.
<i>Revenu locatif:</i>			
● appartements	17 311 326.—		
● locaux commerciaux	584 639.—		
● places de parc	1 338 981.—		
● jardins et locaux divers.	<u>154 457.90</u>	19 389 403.90	17 544 516.40
● aide financière des pouvoirs publics		<u>2 517 575.50</u>	<u>2 388 766.—</u>
Subtotal		21 906 979.40	19 933 282.40
Intérêts créditeurs		182 547.87	584 616.40
Produits divers		<u>2 009 581.23</u>	<u>1 769 586.70</u>
Subtotal		24 099 108.50	22 287 485.50
 <i>Prélèvements:</i>			
Fonds			
● de péréquation des loyers	1 140 000.—		
● de régularisation du revenu locatif d'immeubles subv.	165 500.—		
Provisions			
● entretien des immeubles subventionnés	971 931.09		
● entretien des autres immeubles	<u>145 142.20</u>	2 422 573.29	3 010 000.—
 Totaux		 <u>26 521 681.79</u>	 <u>25 297 485.50</u>

Rapport de la Commission de gestion pour l'exercice 2003

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Conformément au mandat que lui a confié l'Assemblée générale de la SCHL du 22 mai 2003, 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 2003 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 15 mars 2004

La Commission de gestion

Isabelle Meylan, présidente

Patricia Favre

Olivier Gloor

Anne-Lise Muelhauser Werner Augsburger

Rapport de l'Office de contrôle pour l'exercice 2003

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

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 2003.

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 de l'excédent actif sont conformes à la loi 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 27 février 2004

Ernst & Young SA

Serge Clément
expert-comptable diplômé
(responsable du mandat)

Fabrice Bernhard
expert-comptable diplômé



Photo R. Gindroz

Le personnel administratif à votre service

De gauche à droite et de haut en bas :

Thierry Dessibourg (*chantiers*), Grégoire Andenmatten (*chef Serv. bâtiments*), Sandra Riedo (*resp. sociétariat*), Bernard Virchaux (*directeur*), Mirjam Salanitro (*secr. direction*), Paul Batschelet (*chef comptable*), Olivier Bolay (*comptabilité*).

Ariane Desmeules (*gérante*), Françoise Camerieri (*secr. bâtiments*), Daniel Rimensberger (*gérant*), Sophie Viande (*secr. bâtiments*), André Vallat (*gérant*), Patricia Nicoletti (*location*), Manuela Chamot (*location*), Eliane Collaud (*location*), Caroline Brat (*sociétariat*), Sabine Dupraz (*comptabilité*), Sandra Jeanneret (*comptabilité*), Sonia Alvarez (*apprentie*).

Evolution de quelques comptes du bilan et aperçu de résultats annuels *(en milliers de francs)*

Année	Total du bilan	Immeubles et terrains	Emprunts hypothécaires	Fonds de péréquation des loyers	Capital social		Revenu locatif ¹⁾	Entretien des immeubles		Bénéfice net	Intérêt sur parts sociales %
					Montant	En % du total du bilan		Montant ³⁾	En % du revenu locatif ¹⁾		
1922	1 229	1 140	668	–	168	13.7	70	1	1.4	15	4
1930	3 191	2 472	2 266	–	570	17.9	217	12	5.5	39	4
1935	6 276	6 210	5 139	–	765	12.2	405	29	7.2	35	3
1940	5 703	5 493	4 850	–	724	12.7	365	60	16.4	6	–
1945	5 604	5 423	4 441	–	620	11.1	390	48	12.3	31	3½
1950	9 936	9 695	8 145	–	612	6.2	549	94	17.1	28	4
1955	13 075	12 070	10 035	–	644	4.9	760	134	17.6	30	3
1960	17 808	13 703	13 004	30	728	4.1	1 043	94	9.0	35	4
1965	26 031	16 003	19 837	600	1 077	4.1	1 680	184	11.0	40	4
1970	32 318	24 864	21 349	1 450	1 632	5.1	2 416	440	18.2	91	5
1975	52 908	41 812	37 443	1 012	2 598	4.9	4 236	838	19.8	145	5
1980	69 276	66 165	49 125	1 177	3 287	4.7	5 127	1 089	21.2	191	5
1985	91 553	86 538	64 275	1 462	5 036	5.5	7 334	1 245	17.0	270	5
1990	134 506	112 709	90 878	1 676	8 712	6.5	10 809	2 161	20.0	476	5
1994	176 975	145 625	121 117	2 431	11 713	6.6	15 007	2 772	18.5	662	5½
1995	203 916	176 978	139 405	2 531	13 711	6.7	16 361	2 523	15.4	734	5½
1996	213 367	187 680	144 519	2 631	15 025	7.0	16 980	3 057	18.0	777	5½
1997	239 788	193 482	164 683	2 795	16 727	7.0	16 950	3 135	18.5	822	5
1998	258 209	228 503	179 147	2 961	19 418	7.5	17 454	3 014	17.3	899	4½
1999	266 264	245 748	183 165	3 170	20 373	7.7	17 889	2 887	16.1	911	4½
2000	279 382	256 069	191 675	3 420	21 533	7.7	18 422	2 462	13.4	1 004	4½
2001	295 453	264 966	203 142	3 670	22 699	7.7	19 039	2 209	11.6	993	4¼
2002	323 668	288 629	223 814	3 180	26 242	8.1	19 933	2 125	10.7	946	3¾
2003	337 535	307 489	235 927	3 470	27 593	8.2	21 907	2 980	13.6	1 074	3¾ ²⁾

¹⁾ Aide financière des pouvoirs publics comprise dès 1990

²⁾ Intérêt sur parts sociales proposé à l'Assemblée générale du 10 juin 2004

³⁾ Sans les travaux de rénovation

Tableau descriptif des immeubles

Groupes d'immeubles	Catégorie	Caractéristiques				Appartements							Places de parc				Autres objets			Total objets locatifs
		Année		Nombre		Nombre							Nombre				Nombre			
		Construction	Rénovation	Immeubles	Entrées	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total	Autos dans garage	Autos à l'extérieur	Motos et vélos dans garage	Total	Locaux commerciaux ¹⁾	Locaux divers	Jardins		
Lausanne-Prélaz	libre	1921	1980	3	4			8	12		20									42
Lausanne-Cour	libre	1926	1977	3	8			64			64		24	14		38				102
Lausanne-Fleurettes	libre	1928	1979	3	3		6	12	4		22	3	4		7	1	1		31	
Lausanne-Chailly	libre	1931	1986	1	1		1	4	4		9								9	
Lausanne-Montolivet I	libre	1931	1980	2	3			18		4	22		8		8		2		32	
Lausanne-Paleyres	libre	1931	1997	1	3			16	8		24		2		2				26	
Lausanne-Reposoir I	libre	1931	1999/2000	1	1			8	1		9								9	
Lausanne-Couchirard	libre	1932	1976/2003	1	10	6	50	65			121		34	22	56	5	20		202	
Lausanne-Ouchy II	libre	1933	1977	1	4	2	31	16	1		50		3		3				53	
Lausanne-Fontenay	libre	1934/1946	1986/1998	1	5	5	23	23		1	52	47	12	7	66		4	14	136	
Lausanne-Bellevaux	subventionné	1947	1995	2	4		24	12	8		44	26	1	10	37				81	
Lausanne-Reposoir II	libre	1948	1999/2000	1	3		17	14	5		36		15	6	21				57	
Lausanne-Marc-Dufour	libre	1948	1998/1999	2	5		27	21	12		60								60	
Lausanne-Valency	subventionné	1949	1997/1998	1	8		43	36	8		87	14	30	15	59	1	4	4	155	
Prilly-Montétan	libre	1955	2000/2002	3	9		40	65	15		120	17	44		61				181	
Lausanne-Languedoc	subventionné	1958	2001/2003	3	6		17	26	23		66	20			20				86	
Lausanne-Boisy	libre	1961/62/63	1997/98/99	3	9	29	58	69	42		198	101	11	23	135		9		342	
Lausanne-Ouchy I	libre	1970	1998 ²⁾	1	3	3	18	41	9	1	72	64		11	75	2	11		160	
Romanel-sur-Lausanne	libre	1972		1	1		4	8	4		16	12	5	3	20		2		38	
Lausanne-Pierrefleur I et II	libre	1973/1974		1	4	7	22	15	14	7	65	34	35	10	79	1	13		158	
Lausanne-Vennes	libre	1975	2000 ²⁾	1	4		12	13	16	5	46		10	12	22	1	5		74	
Chavannes-près-Renens	libre	1975		1	1		7	14	7		28	15	13	9	37				65	
Lausanne-Lisière I	libre	1982		1	1		2	5	5		12						1		13	
Ecublens (VD) I	libre	1982/83/84		3	3		4	20	20	4	48	30	38	20	88		7		143	
Pully I-Ruisselet	libre	1986		2	2		1	12	19		32	27	21	26	74	2	2		110	
Lausanne-Grangette	subventionné	1987		2	6		3	19	25	5	52	60	14	25	99		8		159	
Lausanne-Montolivet II	libre	1991		1	1		1	3	4		8	24		16	40				48	
Bussigny-près-Lausanne	subventionné	1991		2	2		8	24	28		60	55	10	21	86				146	
Le Mont-sur-Lausanne	subventionné	1993		3	5			14	14		28	26	14	16	56	2	12		98	
Lausanne-Praz-Séchaud	subventionné	1994		4	7		6	26	21		53	52	18	21	91		8		152	
Pully II-Montillier	libre	1995		1	1	1	6	7	13		27	25	14	12	51		1		79	
Ecublens (VD) II	libre	1998		2	2		8	4	12	3	27	28	11	16	55		6		88	
Pully III-Ramiers	libre	1998		2	2		1	4	8		13	17	5		22				35	
Lausanne-Lisière II	libre	2001		1	1		1	6	8		15	23	5	4	32				47	
Pully IV-Liaudoz A et B	libre	2002/2003		2	2		1	8	16		25	26	11		37				62	
Lausanne-Plaines-du-Loup	libre	2002		1	2				12		12	30	6	4	40	3	4		59	
Epalinges	libre	2002/2003		5	5			12	23	5	40	54	5	18	77		7	37	161	
Pully V-Alpes ³⁾	libre	2004		1	6		1	5	25	2	33	47		21	68	1	8		110	
Totaux				70	147		53	443	737	446	37	1716	877	423	362	1662	19	139	73	3609
							3%	26%	43%	26%	2%	100%								

¹⁾ Surface des locaux commerciaux: 3822 m² ²⁾ Rénovation partielle ³⁾ En copropriété avec la SCHP

Situation des immeubles

Lausanne

Bellevaux

Chemin de la Forêt 10-12
Route du Pavement 65-67

Boisy

Chemin du Boisy 16-18-20-22-24-26-28-30-32

Chailly

Chemin de Rovéréaz 2

Couchirard

Route de Genève 92-94-96
Avenue de Morges 147-149-151-153-155-157-159

Cour

Avenue de Cour 54-56-58-60-62-64-66-68

Fleurettes

Chemin du Mont-Tendre 3-5-16

Fontenay

Chemin de Fontenay 6-8-10-12-14

Grangette

Chemin des Eterpeys 9-11-13-15-17-19

Lisière

Chemin de la Lisière 7-9

Languedoc

Chemin de la Tour-Grise 10-12-14-16-18-20

Marc-Dufour

Avenue Marc-Dufour 52-54-56-58-60

Montolivet

Chemin Charles-Gide 1-2-5-6

Ouchy

Avenue de la Harpe 33-35-37-39-41-43
Avenue des Jordils 6

Paleyres

Chemin des Paleyres 2-4-6

Pierrefleur

Chemin de Pierrefleur 50-50A-52-52A

Plaines-du-Loup

Route des Plaines-du-Loup 32-34-36

Praz-Séchaud

Chemin de Praz-Séchaud 21-23-32-34-36-38-40

Prélaz

Avenue de Morges 59-61-115-117

Reposoir

Chemin du Reposoir 1-3-5-5bis

Valency

Chemin de Renens 34-36-38-40-42-44-46-48

Vennes

Chemin Isabelle-de-Montolieu 121-123-125-127

Bussigny- près-Lausanne

Rue Saint-Germain 34-36

Chavannes- près-Renens

Rue de la Blancherie 7

Ecublens (VD)

Chemin de la Cocarde 3A-3B
Chemin de Chantemerle 4
Chemin de la Cocarde 1A-1B

Epalinges

Chemin des Moulins 2-4-6-8-10

Le Mont- sur-Lausanne

Chemin de Longeraie 2-2A-2B-4-4A

Prilly

Montétan

Chemin de la Suetta 1-3-5-2-4-6-8-10-12

Pully

Chemin du Ruisselet 1-3
Chemin du Montillier 5
Chemin des Ramiers 17-19
Chemin du Liaudoz 34-36
Avenue des Alpes 24-34

Romanel- sur-Lausanne

Chemin de la Covatannaz 18

Président d'honneur, Meizoz Bernard

(président de 1968 à 1999)

Organes de la Coopérative

Année d'entrée	Conseil d'administration	Série
1986	*Thonney Jean-François, ingénieur civil, syndic, président	2005
1991	*Waelti Claude, gestionnaire, vice-président	2006
1993	*Fontanellaz Alain, inspecteur des finances à l'Etat de Vaud, secrétaire	2005
1999	*Rizzetto Nicolas, fonctionnaire à l'Etat de Vaud	2005
1995	*Stucki René, chef de section CFF, retraité	2004
1996	Faucherre Gilbert, responsable immobilier Swisscom SA, retraité	2005
1987	Favre Jean-Pierre, chef de service CFF, retraité	2006
1995	Fiaux Pidoux Murielle, codeuse interprète	2006
1994	Fournier Jean-Pierre, chef de service PTT, retraité	2004
1993	Kohler Alfred, ingénieur ETS	2005
1998	Oberli Marcel, ingénieur civil ETS	2006
1986	Resplendino Chantal, adjointe au SASH	2004
1989	Saner Bovey Dolly, spécialiste en assurances sociales	2004
1994	Thalmann-Antille Muriel, économiste	2006
1998	Tailleur Bolli Béatrice, avocate	2004
	<i>Représentant de l'Etat de Vaud:</i>	
2001	Dunand Pascal, adjoint au Service du logement	
	<i>Représentant de la Ville de Lausanne:</i>	
2001	Krebs Elinora, cheffe du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement	
	<i>* membres du Comité de direction</i>	
	Commission de gestion	
1999	Meylan Isabelle, employée de commerce	2004
2000	Favre Maria-Patricia, employée de commerce	2005
2001	Gloor Olivier, bibliothécaire	2006
2002	Muelhauser Anne-Lise, vendeuse	2007
2003	Augsburger Werner, conseiller clientèle	2008
	Office de contrôle	
1992	Ernst & Young SA	2004

Administration

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

Siège de la Société:

Rte des Plaines-du-Loup 32	☎ 021 544 00 00	Fax 021 544 00 60
Case postale 231		E-mail schl@schl.ch
1018 Lausanne 18		Internet www.schl.ch