

Société coopérative d'habitation : extraits du rapport d'activité pour 1979

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **53 (1980)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Société coopérative d'habitation

Extraits du rapport d'activité pour 1979

Le 6 juin dernier s'est déroulée à Lausanne l'assemblée générale ordinaire de la SCHL. C'est en présence d'un nombre élevé de sociétaires, et dans une ambiance de confiance et d'amitié, que le président de la SCHL, M. Bernard Meizoz, a présenté les rapports du Conseil d'administration et de la Commission de gestion, qui ont été approuvés par l'assemblée des coopérateurs. Dans son exposé, M. Meizoz a rappelé ou souligné plusieurs points:

— Premièrement, la situation de la SCHL est saine, et les bons résultats financiers pour l'exercice 1979 en témoignent, puisqu'il est possible de verser aux détenteurs de parts sociales un intérêt plus élevé que celui des livrets d'épargne dans une banque.

— Deuxièmement, l'actualité, dans le domaine du logement, est dominée par le problème des hausses à venir du taux de l'intérêt hypothécaire. M. Meizoz

rappelle que, pour la SCHL, une hausse de 0,5% de ce taux entraîne une augmentation des charges de 250 000 francs. Si les banques maintiennent leur décision de hausser les taux au 1^{er} mai et au 1^{er} octobre de 0,5% à chaque fois, cela devrait avoir comme conséquence, pour les locataires, une hausse de loyer de 14%.

En fait, la SCHL se propose de ne pas majorer les loyers, en tout cas pour les logements non subventionnés. Pour les logements subventionnés, il incombera aux offices cantonal et communal de se déterminer à ce sujet. En ce qui concerne les logements non subventionnés, aucune hausse de loyer ne devrait intervenir avant le printemps 1981, et encore s'agira-t-il d'une hausse moindre (4,5%) que celle autorisée en principe.

— Troisièmement, M. Meizoz rappelle les surcroûts de charges qui vont résul-

ter, en 1980, de la hausse des frais de chauffage: l'augmentation moyenne a été d'environ 45-50% par rapport à l'exercice précédent. Il ne faut pas s'attendre à ce que les prix de l'énergie diminuent dans les années à venir. Si l'on ajoute à cela la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire, il en résulte que 1981 sera une année difficile pour les locataires.

Cependant, la SCHL cherche à diversifier son approvisionnement énergétique. Ainsi, l'installation de capteurs solaires posée sur un immeuble au chemin du Mont-Tendre a pu fournir jusqu'à 60% de l'eau chaude sanitaire consommée. La SCHL se propose donc de continuer des études pour installer le solaire dans ses bâtiments, et d'examiner aussi l'intérêt des pompes à chaleur.

Le rédacteur

Rapport d'activité sur l'exercice 1979

Considérations générales

Le marché immobilier est en pleine mutation. Il ne cesse de se dégrader. Cette évolution était prévisible; la forte natalité des années 1955 à 1965 n'y est point étrangère. Nous devons, aujourd'hui, non seulement digérer l'arrivée massive des jeunes en quête d'un logis, mais encore faire face aux besoins

nouveaux créés par la baisse de la densité d'occupation, les démolitions et changements d'affectation, la reprise de l'activité économique.

L'aggravation de la situation se lit dans la statistique des logements vacants dont le nombre décroît à une allure rapide.

Fait significatif, ces logements appartiennent en majeure partie à la catégorie des 1 et 2 pièces. En voici le pourcentage dans les localités où nous sommes implantés:

Lausanne	74 %
Chavannes-près-Renens	82 %
Prilly	83 %
Romanel-près-Lausanne	88 %

Ces chiffres se passent de commentaires. Ils confirment ce que nous savions déjà, à savoir que l'offre n'est pas adaptée à la demande. Elle l'est d'autant moins que la plupart des appartements offerts au public sont non seulement trop petits, mais encore trop chers, mal situés, mal conçus, mal entretenus. Les appartements à la fois spacieux et à loyers modérés font défaut.

Date du relevé	Suisse		Vaud		Lausanne		Prilly		Romanel		Chavannes	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1.12.77	39 227	1,5	4682	2,1	942	1,5	44	0,8	70	8,6	185	9,5
1.12.78	29 339	1,1	3692	1,6	976	1,6	115	2,1	38	4,7	133	6,8
1.12.79	21 100	0,8	2112	0,9	202	0,3	58	1,1	16	2,0	49	2,5

DACO S.A. GENÈVE

59, avenue Wendt — 1203 Genève
Tél. (022) 33 80 79 — 34 91 01

Fourniture

Carrelages, faïences, grès (piscines), terres cuites, rustiques, etc.

Fourniture et pose

Marbres naturels, agglomérés, granits

Eléments de façade

en granit aggloméré, bouchardé (à haute résistance et imperméabilité)

CHAUFFAGES TOUS SYSTÈMES

Lausanne

Av. Tissot 2
Tél. (021) 23 32 95



BRAUCHLI SA

La vitalité dont fait preuve l'industrie du bâtiment depuis 1978 ne modifie pas fondamentalement les données du problème. Elle est trompeuse car, si la construction de maisons individuelles marque une avance sensible, celle des immeubles locatifs stagne. Ou presque. Quant aux logements édifiés avec l'ap-

pui financier des pouvoirs publics, ils ne sont pas légion. La plupart des promoteurs s'en désintéressent parce qu'ils n'entendent pas se soumettre au contrôle de l'Etat. Cette observation vaut pour l'ensemble du pays. La ville de Lausanne ne fait pas exception. Ce tableau en témoigne:

Logements construits en	1975	1976	1977	1978	1979
Avec l'appui financier des pouvoirs publics	46	243	32	0	0
Sans l'appui financier des pouvoirs publics	746	376	448	146	327
Totaux	792	619	480	146	327
Logements démolis ou ayant changé d'affectation	154	149	169	81	56
Accroissement net	638	470	311	65	271

Ce constat, le pouvoir politique ne peut pas ne pas le faire. Il devrait l'inciter à s'engager plus activement dans un domaine qui constitue l'un des secteurs clés de notre vie économique et sociale. Pour l'instant, hélas! il n'en prend pas le chemin. Dans le canton de Vaud, par exemple, l'institution prévue à l'article 16 de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 n'a pas encore vu le jour. Comme on le sait, celle-ci aurait pour mission de promouvoir la construction de logements à loyers modérés. L'Etat se prive ainsi d'un instrument dont il pourrait pourtant avoir grand besoin dans une conjoncture qui s'annonce difficile. C'est regrettable.

La Confédération ne fait pas mieux. Le Conseil fédéral vient en effet de proposer aux Chambres une réduction linéaire de 10% de toutes les subventions. Aucune dérogation n'est prévue pour le secteur du logement. C'est une manière supplémentaire de vider d'une partie de sa substance une législation qui a déjà bien du mal à s'imposer pour les raisons déjà exposées dans notre précédent rapport.

Ce paysage est plutôt terne. Il va s'assombrir encore avec la hausse prochaine du taux d'intérêt hypothécaire. Celui-ci, qui avait atteint le 1^{er} juillet 1979 son point le plus bas depuis la dernière Guerre mondiale, soit 4%, sera

porté à 4,5% dès le 1^{er} mai 1980. Cette mesure, si désagréable soit-elle, était inévitable. Elle a son origine dans le renversement de la tendance qu'on a observé en 1979 sur le marché de l'argent et des capitaux.

Le palier des 4,5% résistera-t-il aux pressions qui ne manqueront pas de s'exercer sur lui et dont on perçoit déjà les premiers signes? On peut en douter car, au moment où nous rédigeons ces lignes, les banques doivent offrir du 5¼% pour obtenir, par le canal d'emprunts obligataires, les fonds nécessaires au financement de leurs prêts.

Des hausses de loyers sont donc à craindre à plus ou moins brève échéance.

Le problème du logement avait, l'espace de quelques années et sous l'empire de la récession économique, perdu un peu de son acuité. Aujourd'hui, il redevient aigu au grand dam des locataires dont les difficultés sont encore aggravées par la hausse vertigineuse des frais de chauffage. Dans ces conditions, la révision totale du droit régissant le contrat de bail s'impose d'urgence. Une commission d'experts s'y emploie. Il s'agit au premier chef d'établir des dispositions propres à assurer une protection équitable et efficace contre les résiliations et loyers abusifs.

une année plus tôt. C'est un signe des temps. La confirmation aussi qu'en un moment où le marché se resserre, le système coopératif retrouve sa force attractive.

Entretien des immeubles et des appartements

Les frais occasionnés par l'entretien courant de notre parc immobilier constituent le deuxième poste en importance de nos charges, le premier étant constitué par les intérêts hypothécaires. Ils se sont élevés à 945 377 fr. 30, soit les 19% du revenu locatif.

La réfection des appartements a coûté, à elle seule, 370 371 fr. 90.

Les soins donnés aux bâtiments (façades, toitures, menuiseries et serrureries extérieures, installations de chauffage, cages d'escaliers, etc.) pèsent également très lourd dans nos comptes. Ils ont requis un investissement de 575 005 fr. 40.

Nous ne relâcherons pas notre effort à l'avenir. Le budget des travaux d'entretien voté par le Conseil d'administration nous permettra, en 1980, d'aller au-delà des chiffres de 1979. Plus de 1 050 000 fr. seront dégagés dans ce but.

Chauffage et eau chaude

Nous avons dépensé 843 320 fr. 65 pour le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire entre le 1^{er} mai 1978 et le 30 avril 1979, soit 9234 fr. 35 de moins que l'année précédente.

Le coût du mètre cube chauffé s'inscrit entre 2 fr. 65 et 3 fr. 93 pour les immeubles où l'on brûle du mazout, entre 3 fr. 87 et 4 fr. 06 pour ceux raccordés au réseau urbain.

Ce résultat relativement favorable est le fruit d'une situation sans doute résolue. Le renchérissement massif et accéléré du combustible liquide, intervenu en 1979, se répercutera inévitablement sur les comptes de l'exercice se terminant le 30 avril 1980.

Une majoration de la finance mensuelle de chauffage et eau chaude est donc devenue inéluctable. Elle a frappé tous les immeubles, à l'exception de ceux chauffés au gaz. Pour ces derniers, le sursis ne sera que de courte durée, les tarifs du gaz «chauffage» étant majorés de 20% à partir du 1^{er} mai 1980.

Des dispositions ont été prises en vue de réduire la consommation d'énergie. Avec la mise en place, par exemple, d'une installation de régulation automatique, la température de l'eau du réseau de chauffage est ajustée aux conditions climatiques extérieures; celle de l'eau chaude sanitaire a été baissée à 55-60 degrés. Le rendement des chaudières, enfin, a été amélioré grâce à un meilleur réglage des brûleurs.

Au chemin de Pierrefleur 50/52, à Lausanne, les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques. L'idée ayant été émise d'étendre le champ d'application de cette expérience, nous l'avons soumise à l'appréciation de spécialistes. Leurs avis ont été concordants; la pose

Activité de notre coopérative

Administration

L'assemblée générale ordinaire du 18 mai 1979 a approuvé la politique des loyers suivie par le Conseil d'administration; elle a pris connaissance avec un vif intérêt des mesures prises ou projetées pour favoriser les économies d'énergie et utiliser des agents énergétiques de substitution. La modification de quelques articles des statuts a également retenu son attention. La principale innovation touche l'article 24 qui, désormais, fixe à 70 ans l'âge limite pour faire acte de candidature au Conseil d'administration.

Pour la première fois après huit ans, la rémunération du capital social a été fixée à 4½% au lieu de 5%.

Les comptes et la gestion de l'exercice 1978 ont été adoptés à l'unanimité. Nous avons enregistré 128 adhésions et 119 départs (77 démissions et 42 décès), soit un gain de 9 unités. Le nombre de nos membres a ainsi été porté à 2860.

Exploitation

Les mutations de locataires sont en nette diminution. Il n'y en a eu que 77 (128) sur les 1259 logements que nous possédons, soit 6,10%.

Dans le même temps, la liste des candidats à l'un de nos appartements s'est considérablement allongée. Nous en avons actuellement 401 contre 371

de tels appareils n'apporterait pas d'avantages décisifs sur le plan de la lutte contre le gaspillage d'énergie. Du moins en l'état actuel des choses. Elle serait, au surplus, extrêmement onéreuse. Les devis concernant les immeubles du Boisy en sont la confirmation. Plus de 60 000 fr. seraient nécessaires pour une telle opération, soit 300 fr. par appartement. Pour l'instant, le Conseil d'administration a jugé opportun de rester dans l'expectative. Les compteurs de chaleur constituent, dit-on, un moyen approprié et moins coûteux de tempérer la consommation de combustible. Les six appartements de Gide 1, à Lausanne, en sont munis depuis janvier 1980.

Il s'agit, en l'occurrence, d'un essai dont nous verrons plus tard s'il est promis à d'autres développements. Nous avons choisi de diversifier nos sources d'approvisionnement en énergie. En conséquence, nos bâtiments du Mont-Tendre 16 et de Gide 5 et 6 sont maintenant chauffés exclusivement au gaz.

D'autre part, innovation importante, celui du Mont-Tendre 5, qui comprend 8 appartements, a été doté de capteurs solaires dont la surface est de 33 m². L'eau chaude sanitaire produite par ce moyen devrait normalement couvrir 50% à 60% de la consommation annuelle. Le prix de cette installation, travaux complémentaires compris, est de l'ordre de 50 000 fr. Exceptionnellement, cette dépense n'interviendra pas dans le calcul des charges; elle sera couverte par un prélèvement sur le «Fonds pour la diversification des énergies de chauffage». La mise à l'enquête publique n'a suscité aucune opposition. Nous avons mis l'accent, au cours des quatre années écoulées, sur la modernisation de nos anciens logements. Jusqu'ici nous en avons rénové 283, ce qui représente un investissement d'environ 12,7 millions de francs. L'exécution de notre programme touche maintenant à sa fin. Reste le groupe de Prélaz où les travaux seront probablement entrepris en 1980.

Nous n'avons pas pour autant négligé, durant toute cette période, la recherche de nouvelles affaires, qu'elles soient bâties ou à construire. Sans succès malheureusement. Le marché demeure

étroit et il est quasi impossible, par exemple, de trouver des bâtiments locatifs à vendre sur la base d'un taux de rendement normal. Nous poursuivrons néanmoins nos efforts dans notre quête de parcelles à bâtir et étendrons nos investigations au-delà des limites du territoire de la commune de Lausanne, plus particulièrement dans les localités où il n'y a pas de coopératives d'habitation.

Loyers

Nous n'avons enregistré aucune perte sur les loyers des appartements et locaux commerciaux. Nous avons subi, par contre, un manque à gagner de 5052 fr. 50 sur des places de parc pour autos, motos et vélomoteurs non louées.

La ponctualité avec laquelle les locataires s'acquittent de leur dû mérite d'être relevée.

Quelques baisses de loyers ont encore été notifiées en 1979. Ce sont sans doute les dernières vu la majoration de ½% du taux d'intérêt hypothécaire au 1^{er} mai 1980. Ainsi que nous l'avons déclaré lors de l'assemblée générale du 18 mai 1979, nous ferons abstraction, lorsque le moment sera venu de rajuster les loyers, du premier ¼% d'augmentation de l'intérêt hypothécaire. Notre volonté de freiner dans toute la mesure du possible une évolution qui pourrait s'amplifier encore est ainsi soulignée. Comme nous l'avons toujours fait jusqu'ici, nous procéderons aux adaptations nécessaires avec retenue; nous les assortirons de délais qui tiendront compte à la fois des intérêts de nos membres et des impératifs d'une saine gestion de notre coopérative. Ce n'est pas inconciliable.

La structure des loyers de nos 1259 appartements se présente ainsi:

Répartition des appartements selon le loyer mensuel net et le nombre de chambres						
Fr.	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	Totaux
100-200	63	59	2	—	—	124
201-300	21	315	243	22	—	601
301-400	9	51	218	28	—	306
401-500	—	16	91	36	2	145
501-600	—	—	24	27	1	52
601-700	—	—	1	14	8	23
701-800	—	—	—	1	5	6
801-900	—	—	—	—	2	2
Totaux	93	441	579	128	18	1259

Comptes

Le bénéfice brut est supérieur aux prévisions; il est aussi plus substantiel que celui enregistré au terme des exercices précédents. L'allègement des charges hypothécaires et la diminution des frais d'entretien courant sont en grande partie à l'origine de cette évolution. Nous disposons ainsi de moyens plus importants que par le passé pour amortir les immeubles et alimenter les réserves et provisions. Nous nous en réjouissons car nous allons au-devant d'investissements très lourds aussi bien dans le domaine de la diversification des énergies utilisées pour le chauffage des bâti-

ments que dans celui de l'entretien de notre patrimoine immobilier.

Conclusions

Nous exprimons notre gratitude à l'ensemble de nos collaborateurs pour l'important et excellent travail accompli au service de notre coopérative et de ses membres.

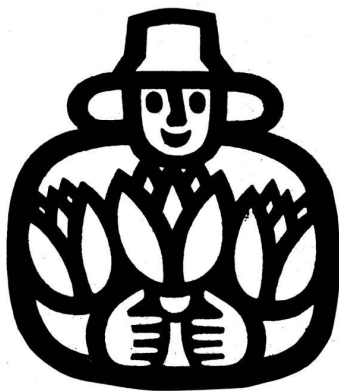
Il nous est agréable, aussi, de remercier nos sociétaires pour la fidélité et la confiance qu'ils n'ont jamais cessé de nous témoigner.

Au nom du Conseil d'administration:
Le président:

B. Meizoz, conseiller national.

bourgoz

création, entretien
plantations, pépinières
aménagements extérieurs
dallages, pavage, murets
travaux forestiers



jardins

Rue du Centre 86
1025 Saint-Sulpice
Tél. 021 34 52 18