

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



votre rêve, une réalité.

SOMMAIRE



3
Mot du président

4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2021

5
Gouvernance & contrôle



6
Compétences 360°

7
Recherche & développement

8
À propos



9
Développement

10
Exploitation

12
Bilan au 31 décembre 2021

13
Profits et pertes 2021

14
Annexes aux comptes 2021

15
Rapport de l'organe de révision



MOT DU PRÉSIDENT

2021 : UNE ANNÉE CLÉ

La pandémie toucherait-elle à sa fin ? Il serait temps ! Indépendamment de la crise sanitaire, que s'est-il passé pour notre coopérative d'utilité publique ? Comment a-t-elle évolué ?

Au fil des mois, l'inflation s'est installée en Suisse de manière modérée, mais durablement, accompagnée d'une croissance économique ancrée, voire solide. De notre côté, nous avons réussi à conceptualiser, imaginer, créer, échafauder dans l'optique d'aboutir.

Trois mots puissants nous ont encouragé-e-s. **Construire**, l'opposé de détruire. **Optimisme** de pessimisme. **Courage** de faiblesse. Nous avons cru avec objectivité à l'expansion de nos logements protégés, subventionnés, estudiantins, à loyer abordable, à prix coûtant. La politique de cohésion sociale a poussé notre coopérative à progresser sans la moindre hésitation pour procurer à de futur-e-s locataires, jeunes, âgé-e-s ou à mobilité réduite, un logement pour

mieux vivre et bien vivre ensemble.

Mixité sociale, intergénérationnelle, culturelle, religieuse : l'esprit de partage a toujours été omniprésent dans nos réalisations cette année.

À l'image de l'équilibriste qui n'a droit à aucune suspension lorsqu'il avance sur le fil, nous avons sauté le pas pour nous maintenir au-dessus du vide avec souplesse, aplomb et dextérité, sans tomber. Conviction et pondération ont rythmé les acrobaties de nos projets pour obtenir les matériaux les plus probants indispensables à nos constructions et pour continuer à garantir les loyers les plus compétitifs.



Portrait : © Désirée Quagliari - Studio Monochrome

vos rêves, une réalité.

Dans ce message, vous avez lu à plusieurs reprises le pronom NOUS. Un NOUS qui s'adresse à VOUS, architectes, directeurs de travaux et ouvriers impliqués sur nos chantiers ; collaborateurs-trices consciencieux-se-s au sein de notre administration et de notre gestion ; référent-e-s sociaux-ales investi-e-s auprès des locataires de nos logements protégés ; autorités cantonales et communales proactives en matière de logements à loyer abordable ; institutions de droit public et instances financières, qui croyez en nous et nous soutenez.

Grâce à vous, la vision de notre coopérative est infinie, sans limite. Personne ne peut la mesurer. Captions-la ensemble !

Philippe Diesbach, président

1956-2022 Hommage

Mercredi 4 mai 2022, Monsieur Philippe Diesbach s'est éteint.

La coopérative et ses membres poursuivront son œuvre et son ouvrage dans le respect d'un tracé exemplaire guidé à son image par la motivation, l'engagement, la vision et la confiance.

Les rêves de notre président seront toujours au cœur de toutes les réalités, les vôtres également.

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 15 juin 2021 à Pully, 19 personnes étaient présentes et 14 personnes étaient excusées.

L'Assemblée générale (AG), après avoir validé le procès-verbal du 7 septembre 2020, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2020 et la répartition du bénéfice ;
- reçu le rapport d'activité 2020 ;
- validé le rapport et reconduit le mandat d'Hervest Fiduciaire SA à Lausanne en qualité d'organe de révision des comptes ;
- pris acte de divers messages de sociétaires dont une suite a été donnée par la gérance ;
- pris acte du renouvellement des mandats de Mme V. Anglard et de MM. Ph. Diesbach, J.-P. Gallay et P. Dunand pour un mandat de trois ans.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2021. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux du 2 juin 2020 et du 20 avril 2021 ;
- reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2020 ;
- obtenu les informations relatives aux immeubles construits ;
- eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement ;
- pris connaissance des comptes 2020 et les a validés ;
- pris connaissance de la fréquentation et de la visibilité du site internet ;
- préparé l'Assemblée générale ;
- validé le renouvellement de plusieurs membres du Conseil d'administration ;
- analysé les risques encourus par la coopérative ;
- accepté le renouvellement du mandat d'Hervest Fiduciaire SA à Lausanne en qualité d'organe de révision des comptes.

Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 15 juin 2021 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

www.schpully.ch/la-cooperative

GOURVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

- | | |
|----------------------|----------------|
| ■ DIESBACH Philippe | Président |
| ■ JAQUET Pyrame | Vice-président |
| ■ SCHRANZ Anne | Secrétaire |
| ■ ANGLARD Valérie | Membre |
| ■ CHEVALLAZ Karine | Membre |
| ■ DUNAND Pascal | Membre |
| ■ GALLAY Jean-Pierre | Membre |
| ■ MAYOR Martial | Membre |

Organe de révision : Hervest Fiduciaire SA à Lausanne

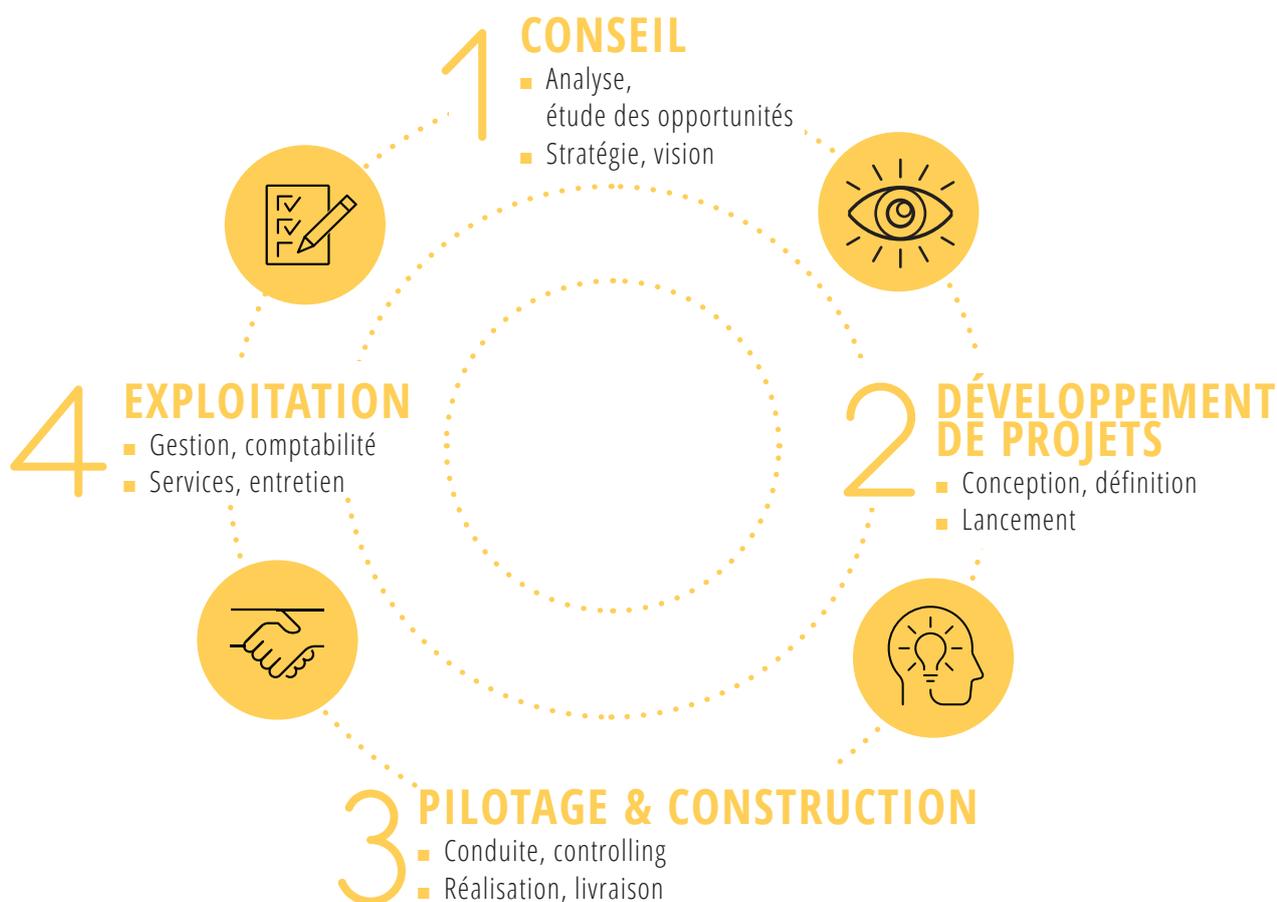
NOUS SOMMES
LE PARTENAIRE
ADÉQUAT.

COMPÉTENCES 360°

La Société Coopérative d'Habitation Pully (SCHP) gère des développements immobiliers avec passion.

Sa mission

Offrir appui à toutes les personnes désirant faire naître des opportunités immobilières d'utilité publique. Une expertise à la carte, par étapes, ou de manière globale avec des partenaires spécialisés.



Depuis sa création, la coopérative est restée fidèle à sa philosophie : créer, développer et aménager des espaces de vie pour aujourd'hui et demain. C'est avec plaisir que la coopérative se porte à votre disposition pour vous conseiller au mieux dans vos démarches.



Philippe Diesbach, président

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Vous êtes propriétaire ? Une collectivité publique ou un privé ?

Vous souhaitez proposer des logements à loyer modéré et/ou protégés aux habitant·e·s de votre commune ou simplement rentabiliser votre terrain de manière éthique ?

La SChP, active depuis 1988, est à la recherche d'opportunités de développer des partenariats constructifs et pérennes.

Son savoir-faire et son expérience sont déployés pour mettre en œuvre des projets immobiliers répondant à sa mission d'offrir des logements neufs à loyer modéré.

La coopérative n'a pas l'obligation d'acheter un terrain pour réaliser ses projets. Elle offre au propriétaire du terrain de le conserver tout en le mettant "en location à très long terme". Il s'agit d'un droit distinct et permanent de superficie, en abrégé DDP. La durée peut varier entre 30 et 99 ans. Il peut être renouvelé.

Les avantages du DDP sont variés : revenus sur le long terme, conservation de la maîtrise foncière et possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions, etc.

Les avantages pour les propriétaires fonciers d'un partenariat avec la coopérative :



- Place de droit dans le Conseil d'administration de la coopérative afin de garantir une parfaite transparence sur la gestion des affaires.



- Un partenaire expérimenté et fiable pour mener à bien sa politique du logement avec :
 - un mode de fonctionnement transparent ;
 - un maître d'ouvrage privé non assujéti à la loi sur les marchés publics.



- La réalisation d'appartements à prix coûtant (pas de marge de promoteur), par conséquent des loyers modérés. Les loyers échappent ainsi durablement à la spéculation.



- La collaboration étroite avec la coopérative tout au long du projet. La coopérative n'est pas qu'un investisseur, mais un partenaire.



- La possibilité de constituer un règlement d'attribution des logements comprenant des critères fixés d'entente entre le propriétaire foncier et la coopérative.

À PROPOS

La volonté de la coopérative ? Se développer dans le but d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de procurer à ses membres des logements à des conditions avantageuses.

La SCHK se fonde sur une idée de solidarité et d'entraide entre les membres.

En adhérant à la coopérative, vous prenez part à :

- un respect et une écoute attentive des besoins et aspirations des sociétaires-locataires ;
- une stabilité de la propriété qui est soustraite à la spéculation ;
- une évolution modérée des loyers ;
- une possibilité de prendre part au développement des activités de la coopérative ;
- une gestion transparente sans profit inutile.

Être sociétaires de la SCHK est une opportunité que la coopérative souhaite partager.

Les faits marquants de l'année 2021 :

Au 31 décembre 2021, la coopérative comptait 247 membres dont 206 personnes physiques. Le nombre de parts sociales portant intérêt est de 13'854. Le nombre de logements détenus par la coopérative reste inchangé, soit 44 auquel il faut ajouter les deux garderies du Pré-de-la-Tour et des Alpes. Quarante-deux logements sont en développement dans le cadre des projets du Ch. du Crêt à Crissier et du Pré-de-la-Tour 11 à Pully.

Durant l'année 2021, une proposition de nouvelles adhésions a été envoyée aux membres et aux proches de la coopérative en faveur du développement des activités de la coopérative. Initiée pour financer le développement de Crissier, projet actuellement à l'étude, cette levée de fonds a remporté un vif succès.

En juin 2021, cet appel de fonds a dépassé les prévisions et a atteint le total de **CHF 2'240'000.00** en moins d'un trimestre. Au total, la coopérative a levé **CHF 2'259'000.00** de nouvelles souscriptions en 2021, comprenant un remboursement des parts sociales pour un montant de **CHF 3'300.00**, le capital social s'établissant ainsi à **CHF 4'156'200.00**. Ce résultat exceptionnel offre un succès significatif à mettre au crédit de cette année 2021.

Pour finir, aucun changement de nature à affecter le fonctionnement de la coopérative n'a été relevé pendant l'exercice sous revue.



|| Je suis arrivé en 2006 en tant que membre. Je suis devenu vice-président en 2008 avec l'ancien président Pierre-Laurent Rochat. Rôle que je tiens depuis 13 années. La coopérative a pris du temps pour se développer. Le projet de Crissier est un projet inespéré pour nous et nous en sommes fiers. ||

Pyrame Jaquet, vice-président de la coopérative

DÉVELOPPEMENT

Immeubles en cours de développement

Crissier - Ch. du Crêt

Développement

Construction

🏠 2 bâtiments 🏠 21 appartements à loyer abordable (LLA)

En 2021, la coopérative a déposé la demande d'autorisation de construire auprès de l'administration communale.

≈ CHF 180'000.-
INVESTIS EN 2021
POUR LES ÉTUDES
DE CE PROJET



Pour rappel, la Société Vaudoise pour le Logement (SVL) a décidé d'octroyer à la SCHP un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle n°378 d'une durée de 80 ans afin de permettre à la coopérative de réaliser deux bâtiments certifiés Minergie P-Eco®.

Le DDP sera signé en 2022. La parcelle se situe dans une zone d'habitation de moyenne densité située à la sortie du tunnel de Marcolet et avant le Pont Bleu.

Des oppositions ont été formulées pour des raisons de trafic. La coopérative attend la levée de celles-ci début 2022. Dès l'obtention du permis de construire, la coopérative sera en mesure de démarrer les travaux rapidement.

Pully - Ch. du Pré-de-la Tour 11

Développement

Construction

🏠 1 bâtiment 🏠 14 logements protégés (LP) et 7 logements à loyer abordable (LLA)

La coopérative a été contactée par la Commune de Pully dans le cadre de la rénovation et de la surélévation d'un immeuble construit en 1987, situé au cœur du quartier "Clergère-Gare". Bordé par les voies CFF en partie Sud, le bâtiment n'est mitoyen que sur sa façade Nord (seulement en RDC), ce qui permet de dégager des vues sur les 4 façades. Un atout pour l'habitabilité du bâtiment.



Il s'agit d'un immeuble mixte composé de logements et de surfaces d'activités. Il est constitué de :

- 3 niveaux en sous-sol (dédiés au stationnement et à quelques locaux techniques) ;
- rez-de-chaussée et niveau 1 : voués aux activités (banque, maison des seniors, cabinet vétérinaire...) ;
- niveau 2 comprenant quatre logements ;
- niveau 3, partiel et situé sous les combles, accueille les installations de chauffage et de ventilation.

Le projet consiste à surélever le bâtiment de 3 niveaux conformément au Plan partiel d'affectation (PPA) qui devrait entrer en vigueur en 2022. Cette surélévation permettra de créer 17 nouveaux logements et de rénover les 4 appartements situés au 2^e étage. Quatorze appartements de 2 pièces seront destinés à des personnes âgées et/ou à mobilité réduite et 6 studios seront réservés à des étudiants. Il restera un appartement de 3 pièces à loyer abordable.

EXPLOITATION

2021 en bref

Une nouvelle marche à suivre a été envoyée aux locataires fin 2021 concernant le paiement du loyer. Dorénavant la QR-Facture remplace le traditionnel bulletin de versement. Notre partenaire se modernise. La coopérative le remercie pour son professionnalisme et son efficacité.

La situation épidémiologique que nous avons traversée a interpellé les concierges. Ils ont effectué un travail supplémentaire remarquable en désinfectant régulièrement toutes les surfaces susceptibles de contamination. La coopérative les remercie vivement de leur disponibilité.

Durant l'année écoulée, de nombreux secteurs de l'économie ont été impactés par la situation épidémiologique. Malgré ce contexte incertain, l'exercice 2021 de la coopérative est une nouvelle fois très positif au niveau de son état locatif qui affiche un taux de vacance en dessous de 1%.

Pully - Ch. du Pré-de-la-Tour 1 ABC

🏠 1 immeuble 🏠 28 logements à loyer abordable (LLA), 1 crèche

Des opérations de maintenance significatives ont été exécutées en 2021. Pour améliorer le cadre de vie et le confort des locataires, la possibilité d'étendre les prestations de buanderie, incluant une utilisation quotidienne, est à l'étude. Afin d'éviter les abus, la location de deux places de parc visiteurs est actuellement à l'étude.



Une infiltration d'eau a été constatée au printemps 2020 dans le sous-sol de l'entrée C. Fin 2021, la recherche de la cause était toujours en cours.

Achévé en 1991, cet immeuble est composé de :

- 3 x 2,5 pièces,
- 19 x 3,5 pièces,
- 6 x 4,5 pièces.



EXPLOITATION

2021 en bref

Pully, Av. des Alpes 24-34

🏠 1 immeuble 🏠 33 logements à loyer abordable (LLA), 1 crèche

Cet immeuble est une copropriété par étage entre la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) et la SCHK. La SCHL assure la gérance de tous les appartements.

Plusieurs remises en état des ascenseurs ont dû être réalisées ainsi que le remplacement d'un monobloc de ventilation en toiture, d'un vase d'expansion en chaufferie et de trois appareils de buanderie.

La SCHL souhaite créer cinq bornes électriques sur les 18 places de parc pour répondre à l'accroissement des véhicules de ce type. La SCHK a posé quelques questions sur leur distribution et a reçu une réponse satisfaisante. Les coûts d'installation seront à l'étude en 2022.

Mis en location en 2004, cet immeuble est composé de :

- 1 x 2 pièces,
- 5 x 3 pièces,
- 25 x 4 pièces,
- 2 x 5 pièces.



11

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Ch. du Pré-de-la-Tour 1ABC	Pully	28	Location	-	1991	Oui	Non
Av. des Alpes 24-34	Pully	33	Location	-	2004	Oui	Non
		(copropriété avec la SCHL)					
Sous-total		61		-			

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Ch. du Crêt	Crissier	21	Location	20	2023	Oui	P-Eco
Ch. du Pré-de-la-Tour 11	Pully	21	Protégé + Loc	-	2025	Oui	Non
Sous-total		42		20			

TOTAL

103

20

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

(avec exercice précédent comparé)

31.12.21

31.12.20

ACTIF

Actifs circulants

3'071'892.40

1'062'659.75

Actifs disponibles

2'989'339.35

977'385.80

Actifs réalisables

82'346.00

84'621.00

Actifs de régularisation

207.05

652.95

Actifs immobilisés

9'506'276.65

9'355'947.10

Immobilisations financières

5'000.00

5'000.00

Immeubles

9'182'000.00

9'311'000.00

Projet de construction

319'276.65

39'947.10

TOTAL DE L'ACTIF

12'578'169.05

10'418'606.85

PASSIF

Fonds étrangers

7'856'019.76

8'049'786.67

Dettes à court terme

126'286.09

127'545.00

Passifs de régularisation

18'400.00

8'500.00

Dettes à long terme portant intérêts

7'410'973.00

7'563'165.00

Fonds

300'360.67

350'576.67

Fonds propres

4'722'149.29

2'368'820.18

Capital social

4'257'600.00

1'994'600.00

Parts sociales

4'156,200.00

1'900'500.00

Réserve générale

101'400.00

101'400.00

Profits et Pertes

464'549.29

374'220.18

Report au 01.01

329'204.18

226'874.41

Résultat de l'exercice

135'345.11

147'345.77

TOTAL DU PASSIF

12'578'169.05

10'418'606.85

PROFITS ET PERTES 2021

(avec exercice précédent comparé)

31.12.21

31.12.20

PRODUITS

Loyers des immeubles	856'876.00	857'504.25
Subventions publiques	5'556.00	4'410.00
Produits divers	58'033.76	58'151.17
Dissolution provision frais d'entretien Ch. du Pré-de-la-Tour	46'000.00	0.00
Prélèvement fonds de régulation des loyers	4'216.00	0.00

970'681.76

920'065.42

CHARGES

Charges d'exploitation

Charges financières	149'288.60	152'561.10
Charges d'exploitation	164'658.55	172'721.65
Charges d'entretien	213'510.35	133'833.30
Charges administratives	5'401.60	5'397.95
Droits de superficie	137'025.00	129'750.00

835'336.65

788'060.70

Attributions fonds

Fonds de régulation des loyers	0.00	29'216.00
Fonds d'amortissement des immeubles	129'000.00	129'000.00

129'000.00

158'216.00

Frais généraux

Frais de fonctionnement	16'235.75	11'543.30
Moins-value sur placement	2'275.00	1'037.00
Produits financiers	-591.50	-409.50
Autres produits	-300.00	-120.00

17'619.25

12'050.80

Impôts

Impôts de l'exercice	18'833.30	23'529.90
----------------------	-----------	-----------

18'833,30

23'529.90

RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels

135'345.11

132'004.72

Produits exceptionnels

Abandon d'intérêts / Parts sociales	0.00	1'227.00
Autres produits exceptionnels	0.00	9'000.00

0.00

10'227.00

Impôts des exercices précédents

0.00

-5'114.05

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

135'345.11

147'345.77

ANNEXES AUX COMPTES 2021

Principes comptables mis en application dans les comptes annuels

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles du CO, particulièrement les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 à 962).

Actifs mis en gage	31.12.21	31.12.20
Immeubles		
Valeur comptable immeubles	9'182'000.00	9'311'000.00
Valeur assurance incendie	16'386'033.00	16'386'033.00
Engagements hors bilan immeubles	12'060'000.00	12'060'000.00
Cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	11'160'000.00	11'160'000.00
Cédules hypothécaires en 2 ^{ème} rang	900'000.00	900'000.00

Autres engagements

Cession des loyers

Selon les conditions, les créances provenant des locataires de l'immeuble des Alpes sont cédées à l'établissement bancaire en garantie des crédits octroyés.

Droits de superficie accordés sur les immeubles suivants :

Ch. du Pré-de-la-Tour 1A, Pully
Av. des Alpes 24-34, Pully

La société n'emploie pas de personnel.

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION sur le contrôle restreint à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de SCHP SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION PULLY

Pully

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de votre société pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme Suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du résultat ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Lausanne, le 20 avril 2022
LP/lj/5

HERVEST FIDUCIAIRE S.A.


L. PRALONG
(expert-réviseur agréé)
(réviseur responsable)


F. BONVIN
(expert-réviseur agréé)

Annexes : - Comptes annuels 2021

