

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



votre rêve, une réalité.

SOMMAIRE



3
Mot du Président

4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2022

5
Gouvernance & Contrôle



6
Compétences 360°

7
À propos

8
Recherche & Développement



9
Développement

10
Exploitation

12
Bilan au 31 décembre 2022

13
Profits et Pertes 2022

14
Annexes aux comptes 2022

15
Rapport de l'organe de révision



MOT DU PRÉSIDENT

Il y a un an, je n'aurais jamais imaginé écrire ces quelques lignes en tant que Président de la Société Coopérative d'habitation de Pully (SCHP).

Le 4 mai dernier, Monsieur Philippe Diesbach, Président de la coopérative nous a malheureusement quitté·e·s.

Ce fut un homme déterminé et visionnaire. Ses décisions ont su redonner des impulsions positives comme dans le cadre des projets de Crissier ou du Pré-de-la-Tour 11 à Pully.

2022 marque ma quinzième année en tant que Membre, mais surtout ma première année en qualité de Président.

Accompagné d'une gouvernance forte, je suis persuadé que nous pourrons concrétiser les projets initiés par Monsieur Philippe Diesbach pour lui rendre hommage et apporter notre pierre à l'édifice par le développement de 42 nouveaux logements actuellement à l'étude.

Durant l'année, le Conseil de la coopérative a validé la nomination de deux nouveaux Administrateurs. Messieurs Jean-Philippe Barraud, en qualité de Représentant de l'immeuble des Alpes, et Joël Cornuz, Représentant en sa qualité de professionnel de l'immobilier.



© argtech.ch

vos rêves, une réalité.

Je suis persuadé que le **renforcement des compétences** du conseil appliqué en 2022 apportera les forces vives nécessaires aux actions de la coopérative et à ses coopérateurs·trices.

Pour conclure, je remercie les Administrateurs·trices pour ma nomination lors de l'Assemblée générale 2022 ainsi que toutes celles et tous ceux qui permettent à la SCHP de mener à bien ses missions.

En 2023, des rénovations conséquentes au Chemin du Pré-de-la-Tour 1 ABC sont planifiées. Celles-ci vont permettre d'augmenter le confort de nos locataires et je me réjouis d'entamer cette année avec des projets concrets.

Pyrame Jaquet
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 21 juin 2022 à Pully, 23 personnes étaient présentes et 21 personnes étaient excusées.

L'Assemblée générale (AG), après avoir validé le procès-verbal du 15 juin 2021, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2022 ;
- pris acte de la radiation de M. Philippe Diesbach en qualité de Président suite à son décès ;
- pris acte des élections de :
 - M. Pyrame Jaquet en qualité de Président ;
 - M. Pascal Dunand en qualité de Vice-président ;
- pris acte des nominations de :
 - MM. Joël Cornuz et Jean-Philippe Barraud au sein du Conseil d'administration.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à trois reprises en 2022. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux du 26 avril, du 5 septembre et du 15 novembre 2021 ;
- reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2021 ;
- obtenu les informations relatives aux immeubles construits ;
- eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement ;
- pris connaissance des comptes 2021 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 21 juin 2022 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

www.schpully.ch/la-cooperative

GOUVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

■ JAQUET Pyrame*	Président
■ DUNAND Pascal*	Vice-président
■ SCHRANZ Anne*	Secrétaire
■ CORNUZ Joël*	Membre
■ ANGLARD Valérie	Membre
■ CHEVALLAZ Karine	Membre
■ BARRAUD Jean-Philippe	Membre
■ GALLAY Jean-Pierre	Membre
■ MAYOR Martial	Membre

*Membres du Comité de direction

Organe de révision : Hervest Fiduciaire SA à Lausanne

NOUS SOMMES
LE PARTENAIRE
ADÉQUAT.

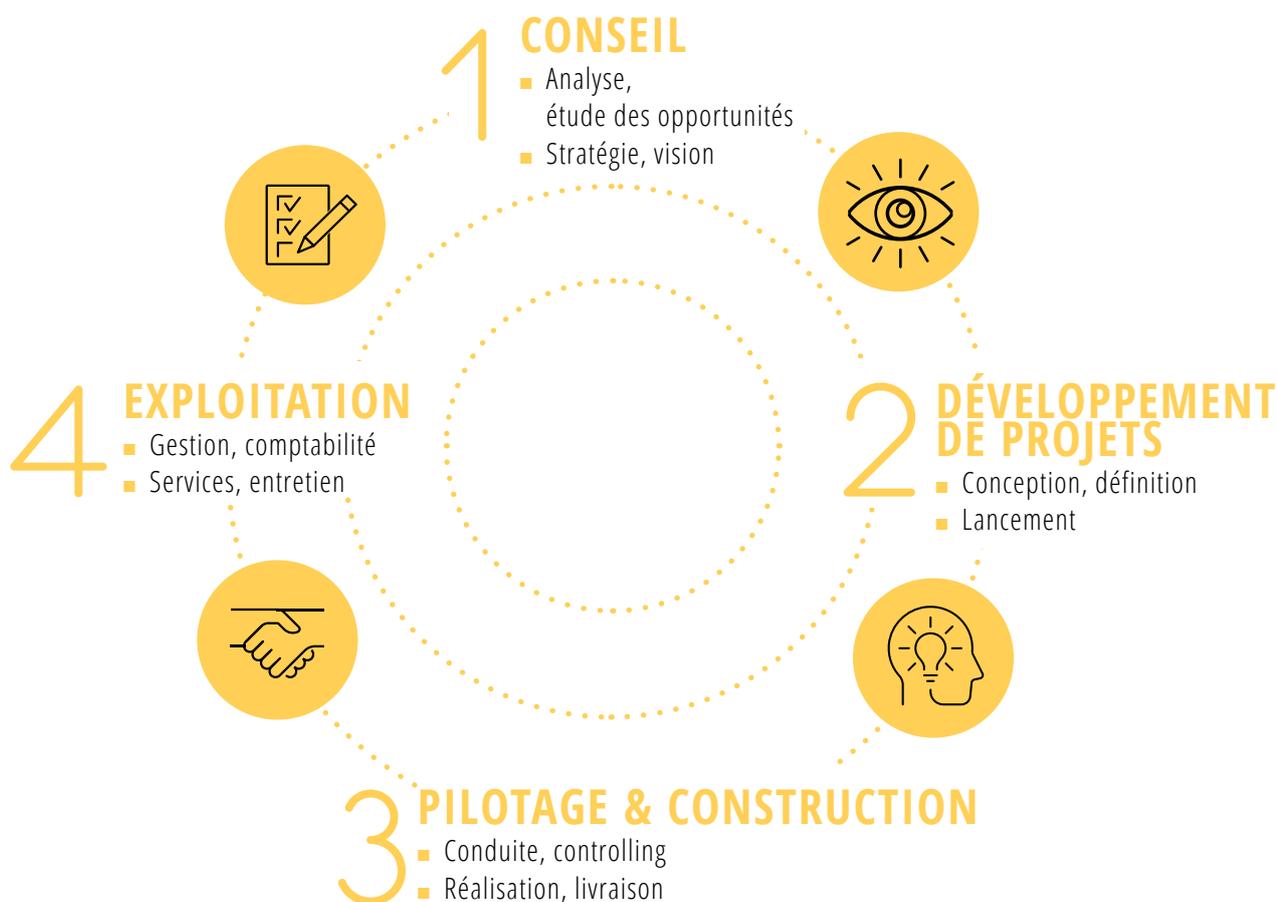


COMPÉTENCES 360°

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.



|| Grâce à son ancrage régional historique et fort, la Coopérative SCHP défend une conception élargie de l'habitat. **Son rôle ?** Mettre à disposition ses compétences dans le développement de projets visant **la création de logements d'utilité publique.** ||

Joël Cornuz
Membre

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 locataires des logements à des conditions avantageuses.

La SCHP se fonde sur une idée de solidarité et d'entraide entre les coopérateurs-trices.

En adhérant à la coopérative, ils bénéficient :

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

Être sociétaire de la SCHP est une opportunité que la coopérative souhaite partager.

Les faits marquants de l'année 2022 :

Au 31 décembre 2022, la coopérative comptait **253 coopérateurs-trices**. Le nombre de **parts sociales** portant intérêt est de **13'855**. 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 Chemin du Crêt 10-12 à Crissier et du Pré-de-la-Tour 11 à Pully.



Garants d'une mise en œuvre efficace, les Membres du Conseil d'administration se sont réunis à trois reprises en 2022. Des processus de gestion définis et de nombreux échanges ont permis de contribuer à l'amélioration continue des projets en cours, notamment à Crissier et à Pully.

Pour la première fois depuis une décennie, trois rotations ont été observées. La demande pour les logements reste particulièrement forte dans le cadre des coopératives d'utilité publique.

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

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). 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.

DÉVELOPPEMENT

Immeubles en cours de développement

Crissier - Ch. du Crêt 10-12

Développement

Construction

2 bâtiments 21 logements à loyer abordable (LLA)

2023 :
OUVERTURE
DU CHANTIER



© arriegrech.ch

Le permis de construire a été délivré par la commune en février 2022. En revanche, le droit distinct et permanent de superficie (DDP) n'a pas pu être signé durant l'année 2022 pour différentes raisons. Un mal pour un bien considérant que la construction a subi de fortes pressions en termes de délais, de coûts et de ressources durant cet exercice. Ainsi, la coopérative a mis à profit le temps consacré à négocier les conditions du DDP en étudiant différentes pistes d'amélioration pour ramener le coût à un niveau acceptable.

La coopérative entend démarrer les travaux durant l'été 2023 et espère que la situation se sera stabilisée, si ce n'est, détendue par rapport à 2022.

Pully - Ch. du Pré-de-la-Tour 11

Développement

Construction

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



© maggian.ch

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 ". Il s'agit d'un immeuble mixte composé de logements et de surfaces d'activités.

Le projet consiste à surélever le bâtiment de 3 niveaux conformément au Plan partiel d'affectation (PPA) qui devrait entrer en vigueur en 2023. 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.

Durant 2022, la coopérative a poursuivi le développement du projet, en vérifiant la faisabilité financière et en s'adaptant aux nouvelles contraintes liées à la hausse des prix des matériaux ainsi qu'aux intérêts hypothécaires plus élevés. Une réflexion a également été menée quant aux meilleures options juridiques pour l'acquisition du terrain en DDP.

L'objectif est de trouver un accord final sur les contours et les détails du DDP pour le faire valider par le Conseil communal de la Ville de Pully en 2023.

EXPLOITATION

2022 en bref

D'un point de vue national, la Suisse a également décidé de procéder à l'harmonisation et à la transition numérique du trafic de ses paiements, effective à partir du 1er octobre 2022. Dès lors, les traditionnels bulletins de versement orange (BVR) ont été remplacés par des QR-factures. Nos partenaires ont guidé nos locataires dans cette transition par le biais de plusieurs courriers d'information, d'un support et d'une écoute bienveillante.

À la fin de l'été, le Conseil fédéral a décidé de proposer de nombreuses mesures pour que la Suisse puisse rapidement renforcer son approvisionnement énergétique en prévision de l'hiver. **L'objectif ?** Encourager la participation la plus large possible afin que la Suisse ne se retrouve pas dans une situation de pénurie.

La campagne de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) lancée sous le slogan " L'énergie est limitée. Ne la gaspillons pas " a complété ce dispositif avec des recommandations faciles à mettre en œuvre.

Ces recommandations, ainsi qu'une information concernant l'application de la limitation du chauffage, ont été diffusées à l'attention de nos locataires durant l'automne 2022. Par ses communications régulières, la coopérative renforce ses bonnes pratiques menées jusqu'à présent.

En guise de conclusion, l'exercice 2022 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



Achévé en 1991, cet immeuble est composé de :

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

Pour améliorer le cadre de vie et le confort des locataires, la rénovation complète des 28 cuisines, entièrement agencées, a été validée en décembre 2022. Plus de CHF 400'000.- de travaux sont prévus pour 2023.

Les travaux débuteront en février et seront terminés à l'automne.

Par ailleurs, à la suite des dégâts de 2020, une infiltration d'eau a été réparée à l'entrée 1 B.



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 SCHP. La SCHL assure la gérance de tous les appartements. La SCHL a mis à disposition des habitants-es 5 bornes électriques pour répondre à l'accroissement des véhicules de ce type.

Un incendie spectaculaire, mais qui n'a causé que des dégâts matériels, a été déploré fin 2022 dans un appartement de la SCHL.



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.

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 1 ABC	Pully	28	Location	48	1988	Oui	Non
Av. des Alpes 24-34	Pully	33	Location	46	2004	Oui	Non

(copropriété
avec la SCHL)

Sous-total

61

94

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Ch. du Crêt 10-12	Crissier	21	Location	20	2024	Oui	P-Eco
Ch. du Pré-de-la-Tour 11	Pully	21	Protégés + Loc	-	2025	Oui	Non

Sous-total

42

20

TOTAL

103

114

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

(avec exercice précédent comparé)

31.12.22

31.12.21

ACTIF

Actifs circulants

2'993'932.05

3'071'892.40

Actifs disponibles

2'770'198.80

2'989'339.35

Actifs réalisables

74'474.00

82'346.00

Actifs de régularisation

149'259.25

207.05

Actifs immobilisés

9'392'398.00

9'506'276.65

Immobilisations financières

5'000.00

5'000.00

Immeubles

9'053'000.00

9'182'000.00

Projet de construction

334'398.00

319'276.65

TOTAL DE L'ACTIF

12'386'330.05

12'578'169.05

PASSIF

Fonds étrangers

7'655'790.74

7'856'019.76

Dettes à court terme

102'206.07

126'286.09

Passifs de régularisation

2'500.00

18'400.00

Dettes à long terme portant intérêts

7'258'781.00

7'410'973.00

Fonds

292'303.67

300'360.67

Fonds propres

4'730'539.31

4'722'149.29

Capital social

4'249'700.00

4'257'600.00

Parts sociales

4'141'500.00

4'156'200.00

Réserve générale

108'200.00

101'400.00

Profits et Pertes

480'839.31

464'549.29

Report au 01.01

393'198.09

329'204.18

Résultat de l'exercice

87'641.22

135'345.11

TOTAL DU PASSIF

12'386'330.05

12'578'169.05

PROFITS ET PERTES 2022

(avec exercice précédent comparé)

31.12.22

31.12.21

PRODUITS

Loyers des immeubles	859'074.50	856'876.00
Subventions publiques	5'556.00	5'556.00
Produits divers	57'431.82	58'033.76
Dissolution provision frais d'entretien Ch. du Pré-de-la-Tour 1ABC	0.00	46'000.00
Prélèvement fonds de régulation des loyers	8'057.00	4'216.00

930'119.32

970'681.76

CHARGES

Charges d'exploitation

Charges financières	147'258.30	149'288.60
Charges d'exploitation	180'930.15	164'658.55
Charges d'entretien	180'639.40	213'510.35
Charges administratives	5'419.95	5'401.60
Droits de superficie	138'196.00	137'025.00

847'174.55

835'336.65

Attributions fonds

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

129'000.00

129'000.00

Frais généraux

Frais de fonctionnement	44'347.65	16'235.75
Moins-value sur placement	7'872.00	2'275.00
Produits financiers	-455.00	-591.50
Autres produits	-60.00	-300.00

51'704.65

17'619.25

Impôts

Impôts de l'exercice	14'026.10	18'833.30
----------------------	-----------	-----------

14'026.10

18'833.30

RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels

82'944.77

135'345.11

Produits exceptionnels

Abandon d'intérêts / Parts sociales	0.00	0.00
Autres produits exceptionnels	0.00	0.00

0.00

0.00

Impôts des exercices précédents

-4'696.45

0.00

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

87'641.22

135'345.11

ANNEXES AUX COMPTES 2022

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	31.12.22	31.12.21
Immeubles		
Valeur comptable immeubles	9'053'000.00	9'182'000.00
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 ^e 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 1 A, Pully.
Av. des Alpes 24-34, Pully.

La société n'emploie pas de personnel.

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

IMPRESSUM © COOPÉRATIVE SCHP

Textes : Patrimob SA

Adaptations textes : Chantal-Anne Jacot, journaliste RP

Graphisme : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

© Photographies : Architectes.ch , artgtech.ch, magizan.ch

Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA

Certifications : Forest Stewardship Council (FSC)

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 2022.

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 12 avril 2023
LP/lc/5

HERVEST FIDUCIAIRE S.A.


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


F. BONVIN
(expert-réviseur agréé)



Coopérative d'utilité publique SCHP - c/o Patrimob SA

Avenue de la Gare 29 | CP 1180 | 1001 Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | info@schpully.ch



www.schpully.ch