

SOMMAIRE



3 Mot du Président

Conseil d'administration et Assemblée générale 2023

5

Gouvernance & Contrôle



6 Compétences 360°

7 À propos

8 Recherche & Développement



9 Développement

10 Exploitation

12 Bilan au 31 décembre 2023



13 Profits et Pertes 2023

14
Annexes aux comptes 2023

15Rapport de l'organe de révision



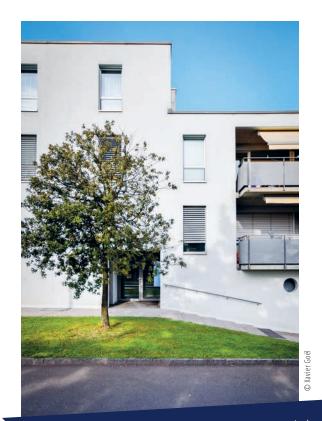
MOT DU PRÉSIDENT

La Société Coopérative d'habitation de Pully (SCHP) a vécu une année 2023 rythmée par le renforcement de ses compétences pour atteindre des objectifs intéressants. À notre satisfaction, nous avons pu terminer, grâce à des équipes expertes et qualifiées, les travaux d'entretien qui étaient en cours.

La **stabilité** a été au rendez-vous, synonyme de fidélité et de loyauté de nos locataires qui prennent soin de leurs logements et les entretiennent. Cette continuité se marque aussi par nos coopérateurs et nos coopératrices qui acquièrent des parts sociales et deviennent ainsi des sociétaires, ambassadeurs et représentants de notre coopérative.

Le Conseil d'administration, composé de neuf Membres provenant d'horizons différents, ainsi que de professionnels de la gestion immobilière, ont offert leur **confiance** à la SCHP, à son organisation et à son évolution. Une attitude optimiste qui nous a donné l'opportunité d'avancer, de nous rassurer, de nous encourager face à des situations parfois complexes ou en attente de décisions probantes et déterminantes.

Une nouvelle année s'annonce accompagnée de nombreux souhaits qui sont les clés de notre motivation. Deux nous tiennent particulièrement à cœur : à Crissier, au Chemin du Crêt 10-12, l'aboutissement du



Stabilité, confiance, pluralité

chantier en plein développement ; à Pully, au sein du futur Plan d'affectation Clergère-Gare, au Chemin du Pré-de-la-Tour 11, la surélévation du bâtiment de trois niveaux pour construire des logements et en restaurer certains. Nous serons par ailleurs très attentifs à la transition énergétique de ces deux immeubles.

La **pluralité** des projets et des réalisations que nous entamons, suivons, accomplissons, rénovons, est une richesse. Nous la maintiendrons en 2024 avec efficacité et conviction, soutenus par des partenaires engagés et par la Commune de Pully. Ils croient en nous, partagent leur expérience, nous prodiguent des conseils avisés et clairvoyants.

Nous les en remercions.

Pyrame Jaquet Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 20 juin 2023 au Restaurant du Prieuré à Pully, 27 sociétaires étaient présents.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 21 juin 2022, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2022;
- pris acte des renouvellements de Mme Karine Chevallaz et de M. Pyrame Jaquet;
- pris acte du renouvellement du mandat d'Hervest Fiducaire SA à Lausanne en sa qualité d'organe de révision des comptes.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2023. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux du 27 avril et du 14 novembre ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2022;
- obtenu les informations relatives aux immeubles construits ;
- eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement ;
- pris connaissance de la fréquentation et de la visibilité du site internet ;
- pris connaissance des comptes 2022 et les a validés ;
- pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la coopérative ;
- analysé les risques encourus par la coopérative ;
- pris acte des modifications des Membres du Conseil d'administration ;
- préparé l'Assemblée générale.

Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 20 juin 2023 est disponible en ligne à l'adresse suivante : **https://schpully.ch/**

GOUVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

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

Organe de révision : Hervest Fiduciaire SA à Lausanne

NOUS SOMMES LE PARTENAIRE ADÉQUAT.

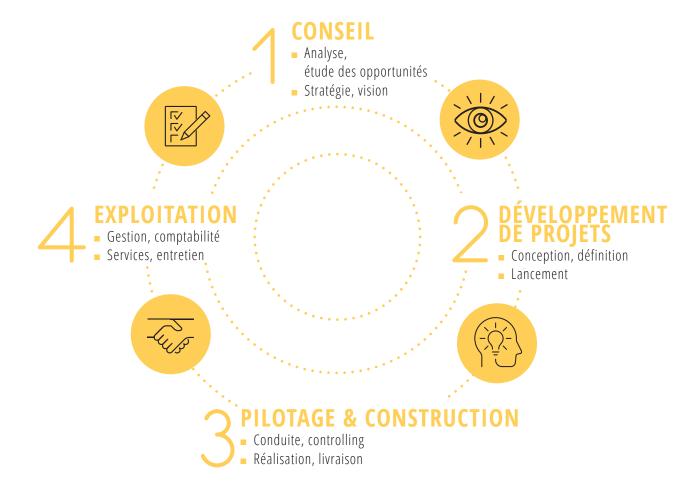


COMPÉTENCES 360°

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

Sa mission

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





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.

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 2023 :

Au 31 décembre 2023, la coopérative comptait **272 coopérateurs** avec un nombre de parts sociales portant un intérêt total de **CHF 82'671.-**.

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.

272
NOMBRE TOTAL DE PORTEURS DE PARTS

1 PROJET À L'ÉTUDE

2 1 LOGEMENTS EN DÉVELOPPEMENT

MEMBRES ACTIFS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1 O/O

1 O/O

Les 21 nouveaux logements sont en développement dans le cadre des projets du Chemin du Crêt 10-12 à Crissier, avec une ouverture de chantier prévue en 2024.

Le projet de rénovation et de surélévation situé au Chemin du Pré-de-la Tour 11 est actuellement en suspens, l'adoption du nouveau Plan d'affectation n'a malheureusement pas passé la rampe du Conseil communal.

Garants d'une mise en œuvre efficace, les Membres du Conseil d'administration se sont réunis à trois reprises en 2023. 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.

En 2023, trois rotations ont été observées. La demande pour les logements reste particulièrement forte dans le cadre des coopératives d'utilité publique, d'où l'importance et la nécessité de développer de nouveaux projets.

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 habitants 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 ou possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions.

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 assujetti 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 aussi 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

Crissier - Chemin du Crêt 10-12

Développement





Le chantier, en plein développement, se prépare activement pour le premier trimestre 2024. Une solution pour produire le béton sur place a été retenue afin de limiter les déplacements de camions. Plusieurs défis ont entraîné un retard dans le lancement de ce projet parmi lesquels un accord du voisinage a dû être demandé dans le but d'exécuter des travaux spéciaux. Ce contretemps, néanmoins, offre l'avantage de profiter de la baisse des taux hypothécaires.

La météo actuelle et une prolongation d'un an du permis de construire demandée contribuent à ne pas presser le début des travaux, assurant ainsi le financement nécessaire de manière sereine. Il est important de souligner que le projet est labellisé Minergie-P, tout en conservant certains critères du label ECO.

Pully - Chemin du Pré-de-la-Tour 11

Développement

Construction

□ 1 bâtiment



14 logements protégés 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 futur quartier Clergère-Gare. Il s'agit d'un immeuble mixte composé de logements et de surfaces d'activités.

Le projet consisterait à surélever le bâtiment de 3 niveaux conformément au Plan partiel d'affectation (PPA).

Cette surélévation permettrait de créer 17 nouveaux logements et de rénover les 4 appartements situés au 2^e étage.

Quatorze appartements de 2 pièces seraient destinés à des personnes âgées et/ou à mobilité réduite; 6 studios seraient réservés à des étudiants. Il resterait un appartement de 3 pièces à loyer abordable. Le Conseil communal ayant refusé le PPA Clergère-Gare le 20 octobre, le projet de surélévation du Pré-de-la-Tour 11 est actuellement en suspens, nécessitant une révision pour répondre aux préoccupations et certifier son avancement.

EXPLOITATION

2023 en bref

En 2023, la SCHP a assuré une excellente exploitation de ses immeubles, soulignant le souci primordial du confort de ses locataires. La gérance a réalisé un travail de qualité, garantissant un environnement de vie agréable pour tous les habitants.

L'exercice 2023 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%.

Protection des données

En Suisse, la gestion des locataires par les gérances est étroitement liée à la protection des données. Les gérances ont mis en place des politiques de confidentialité rigoureuses, des procédures de consentement explicites et ont sensibilisé leur personnel à l'importance cruciale de la protection des données. Le site de la coopérative a actualisé en 2023 son formulaire pour la gestion des protections des données relatives aux cookies.

Les gérances ont également investi dans l'amélioration de la sécurité des données et la prévention des violations potentielles. Elles ont élaboré des protocoles robustes.

En définitive, la gestion des locataires s'accompagne d'une vigilance continue pour assurer la sécurité et l'intégrité des informations personnelles des locataires dans un souci de respect total des lois suisses sur la protection des données.

L3PL - révision de la loi dans le canton de Vaud - actualité LUP

Le 17 novembre 2023, le Conseil d'État a modifié le règlement d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL) pour clarifier les modalités du droit de préemption communal.

Ce droit permet aux communes en situation de pénurie de logements d'acquérir prioritairement des biens-fonds pour créer des logements d'utilité publique (LUP).

Après plus de trois ans d'application, des ajustements ont été indispensables. Les modifications incluent l'obligation pour la commune d'avoir les fonds nécessaires avant l'acquisition et l'organisation d'une procédure d'adjudication publique. Les conditions des LUP, telles que le type d'appartements, les niveaux de loyer et les matériaux de construction peuvent être définies dans cette procédure.

Les changements imposent également à la commune d'informer l'État de Vaud à des fins statistiques et précisent que les droits du vendeur et de l'acquéreur évincé prennent effet à la date d'inscription au registre foncier du transfert de propriété.

Pully - Avenue des Alpes 24-34

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

Depuis leur prise de fonction en mai 2022 en tant que concierges, Mme et M. Dos Santos ont effectué leurs tâches avec régularité, répondant ainsi aux besoins de l'ensemble des locataires de manière consciencieuse. Leur contribution à renforcer des liens en organisant des événements conviviaux comme la Fête des voisins, a rencontré un vif succès. En accord avec le budget de 2023, le remplacement d'un quatrième monobloc de ventilation en toiture a été effectué, avec prévisions pour un cinquième en 2024 et le dernier en 2025. Les appareils ménagers des cuisines, datant pour certains d'il y a 20 ans, ont été remplacés au besoin.



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.

Suite à l'incendie de novembre 2022, l'appartement n°30 a été entièrement restauré, les façades est et ouest repeintes. Le coût du sinistre a été couvert par l'ECA. Des débordements d'égout, dus à des déchets non autorisés, ont nécessité le curage à haute pression de 10 colonnes de chute et 7 colonnes d'eau pluviale. Ces travaux ont été reportés au budget 2024.

Depuis 2022, le parking souterrain propose 18 places électrifiées, comprenant 5 bornes de recharge pour répondre aux demandes croissantes des locataires pour les véhicules électriques. Les travaux de rénovation de la place de jeux prévus au budget 2023 ont été entravés par la faillite de l'entreprise mandatée, entraînant des démarches pour le remboursement d'un acompte et une compensation financière. À la demande des locataires, une étude pour la création d'un espace de rencontre sur la place de jeux est programmée en 2024, avec un projet final proposé en 2025.

Pully - Chemin du Pré-de-la-Tour 1 ABC

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



Achevé en 1991, cet immeuble est composé de :

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

Afin d'optimiser le bien-être et le confort des locataires, la rénovation des cuisines a été entreprise en 2023, représentant un investissement de CHF 440'000.- financé par les fonds propres de la coopérative. La Direction du Logement (DIL) a autorisé la coopérative à prélever une partie de cet apport depuis le fonds de régulation des loyers. La différence a été recherchée auprès de notre prestataire bancaire, la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), par le biais de l'augmentation du prêt hypothécaire existant. Les locataires sont satisfaits de leur nouvelle cuisine et peu d'ajustements ont été nécessaires après les travaux.

En 2023, il n'y a eu qu'une seule mutation de logement pour cet immeuble.

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 2023

(avec exercice précédent comparé) 31.12.23 31.12.22

ACTIF

Actifs circulants	2'236'253.16	2'993'932.05
Actifs disponibles	2'148'547.76	2'770'198.80
Actifs réalisables	76'458.00	74'474.00
Actifs de régularisation	11'247.40	149'259.25
Actifs immobilisés	9'971'658.05	9'392'398.00
Immobilisations financières	5'000.00	5'000.00
Immeubles	8'924'000.00	9'053'000.00
Rénovations	236'999.00	-
Projet de construction	805'659.05	334'398.00
TOTAL DE L'ACTIF	12'207'911.21	12'386'330.05
PASSIF		
Fonds étrangers	7'436'660.90	7'655'790.74
Pettes à court terme	7'436'660.90 219'359.27	7'655'790.74 102'206.07
Dettes à court terme	219'359.27	102'206.07
Dettes à court terme Passifs de régularisation	219'359.27 6'138.60	102'206.07 2'500.00
Dettes à court terme Passifs de régularisation Dettes à long terme portant intérêts	219'359.27 6'138.60 7'106'589.00	102'206.07 2'500.00 7'258'781.00
Dettes à court terme Passifs de régularisation Dettes à long terme portant intérêts Fonds	219'359.27 6'138.60 7'106'589.00 104'574.03	102'206.07 2'500.00 7'258'781.00 292'303.67
Dettes à court terme Passifs de régularisation Dettes à long terme portant intérêts Fonds Fonds propres Capital social Parts sociales	219'359.27 6'138.60 7'106'589.00 104'574.03 4'771'250.31 <u>4'255'800.00</u> 4'143'300.00	102'206.07 2'500.00 7'258'781.00 292'303.67 4'730'539.31 <u>4'249'700.00</u> 4'141'500.00

13

87'641.22

31.12.22

PROFITS ET PERTES 2023

31.12.23

(avec exercice précédent comparé)

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS	1'027'731.95	930'119.32
Loyers des immeubles	867'055.00	859'074.50
Subventions publiques	6'131.00	5'556.00
Produits divers	128'047.95	57'431.82
Dissolution provision frais d'entretien Ch. du Pré-de-la-Tour 1 ABC	0.00	0.00
Prélèvement fonds de régulation des loyers	26'498.00	8'057.00
CHARGES	906'982.10	847'174.55
Charges d'exploitation	707'451.50	652'443.80
Charges financières	160'021.10	147'258.30
Charges d'exploitation	184'584.30	180'930.15
Charges d'entretien	211'997.55	180'639.40
Charges administratives	5'465.60	5'419.95
Droits de superficie	145'382.95	138'196.00
Attributions fonds	162'769.36	129'000.00
Fonds de régulation des loyers	0.00	0.00
Fonds d'amortissement des immeubles	129'000.00	129'000.00
Fonds d'amortissement rénovation	33'769.36	-
Frais généraux	17'219.14	51'704.65
Frais de fonctionnement	19'897.14	44'347.65
Moins-value sur placement	-1'984.00	7'872.00
Produits financiers	-364.00	-455.00
Autres produits	-330.00	-60.00
Impôts	19'542.10	14'026.10
Impôts de l'exercice	19'542.10	14'026.10
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	120'749.85	82'944.77
Produits exceptionnels	0.00	0.00
Abandon d'intérêts / Parts sociales	0.00	0.00
Autres produits exceptionnels	0.00	0.00
Impôts des exercices précédents	-832.80	-4'696.45

121'582.65

ANNEXES AUX COMPTES 2023

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 31.12.23 31.12.22

Immeubles

Valeur comptable immeubles Valeur assurance incendie

Engagements hors bilan immeubles

Cédules hypothécaires en 1^{er} rang Cédules hypothécaires en 2^e rang 8'924'000.00 16'386'033.00

12'060'000.00 11'160'000.00 900'000.00 9'053'000.00 16'386'033.00

12'060'000.00 11'160'000.00 900'000.00



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

Chemin du Pré-de-la-Tour 1 A, Pully. Avenue 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: Xavier Goël & artgtech.ch

Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA Certification : 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 coopérateurs 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 2023.

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 suisse et aux statuts.

Lausanne, le 5 avril 2024 LP/lc/5

HERVEST FIDUCIAIRE S.A.

L. PRALONG (expert-réviseur agréé)

(expert-réviseur agréé)

(réviseur responsable)

Annexes: - Comptes annuels 2023



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