

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



SOMMAIRE



3
Mot du Président

4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2024

5
Gouvernance & Contrôle

6
Compétences 360°

7
Recherche & Développement

8
À propos

9
Développement

10
Exploitation

11
Parc immobilier

12
Bilan au 31 décembre 2024

13
Profits et Pertes 2024

14
Annexes aux comptes 2024

15
Rapport de l'organe de révision



Dans un souci de lisibilité et de simplification, nous n'avons pas opté pour l'écriture inclusive. Toutefois, nous avons veillé à respecter chacune et chacun dans notre communication.



MOT DU PRÉSIDENT

La Société Coopérative d'habitation de Pully (SCHP) pourrait résumer l'année 2024 en quatre mots clés : **augmenter, réviser, réaliser, partager.**

Augmenter, équilibrer

Un des points sensibles de l'année 2024 a été le réajustement et l'augmentation des loyers – sous contrôle du canton de Vaud – à Pully, au chemin du Pré-de-la-Tour 1 ABC. Les divers travaux, ainsi que les rénovations des cuisines, entrepris en 2023 pour améliorer le confort des locataires, ont poussé la SCHP à cette action délicate, en ayant pour but de continuer à proposer des logements à loyer abordable (LLA) et d'utilité publique (LUP). L'objectif de la coopérative n'étant pas d'accroître ni de surenchérir les coûts, mais bien d'équilibrer ses comptes sans faire de bénéfices.

Réviser, actualiser

Il était temps pour la SCHP, fondée en 1988, de faire souffler un vent de fraîcheur, de réviser ses statuts, de s'aligner sur l'actualité et sur la nouvelle Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL). Sa volonté étant aussi de valoriser par une action commune les intérêts économiques de ses Membres. Un enjeu qu'elle souhaite relever à l'image des défis qui la maintienne jeune, active et engagée!

Réaliser, bâtir

Au printemps 2024, le chantier de 2 immeubles – 21 logements à loyer abordable (LLA) à Crissier au chemin du Crêt 10-12 – a commencé et se déroule bien, sans mauvaises surprises, pour arriver à son terme fin 2025. Un projet réjouissant, attendu avec impatience!



© Xavier Goël

3

Partager, communiquer

Les locataires de l'avenue des Alpes 24-34 à Pully ont émis le souhait de fonder une association pour communiquer, partager et, événement important, fêter les 20 ans de la construction de l'immeuble de 33 logements à loyer abordable (LLA). Une excellente idée pour échanger les regards qu'ils portent à l'évolution de leur lieu de vie.

Jean-Pierre Gallay, Membre du Conseil d'administration durant 15 ans, a choisi de démissionner. La SCHP le remercie de ses excellents conseils, de sa bienveillance et de son écoute. Nous en profitons pour dire « Merci » à nos partenaires et à la Commune de Pully dont le soutien et l'expérience sont de précieux symboles.

Pyrame Jaquet
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024

En résumé

La Société Coopérative d'Habitation de Pully (SCHP), fondée en 1988, a pour objectif de mettre à disposition de la population des logements à loyer modéré et, plus particulièrement, de favoriser par une action commune les intérêts économiques de ses Membres. Elle est reconnue d'utilité publique et n'a aucun but lucratif.

Assemblée générale

Tenue le 25 juin 2024 au Restaurant du Prieuré à Pully, 22 sociétaires étaient présents.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 20 juin 2023, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2023 ;
- pris acte de la démission de M. Jean-Pierre Gallay ;
- pris acte des renouvellements de Mme Valérie Anglard et de M. Pascal Dunand ;
- pris acte de la révision des statuts : mise en conformité avec les exigences légales et les normes en vigueur définies par l'Office fédéral de la logistique (OFL) ;
- pris acte du renouvellement du mandat d'Hervest Fiduciaire 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 2024. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux du 26 avril et du 12 novembre ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2023 ;
- 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 2023 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 25 juin 2024 est disponible en ligne :
www.schpully.ch**

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
- Mayor Martial Membre

Organe de révision: Hervest Fiduciaire SA à Lausanne.

COOPÉRATIVE
FONDÉE EN
1988

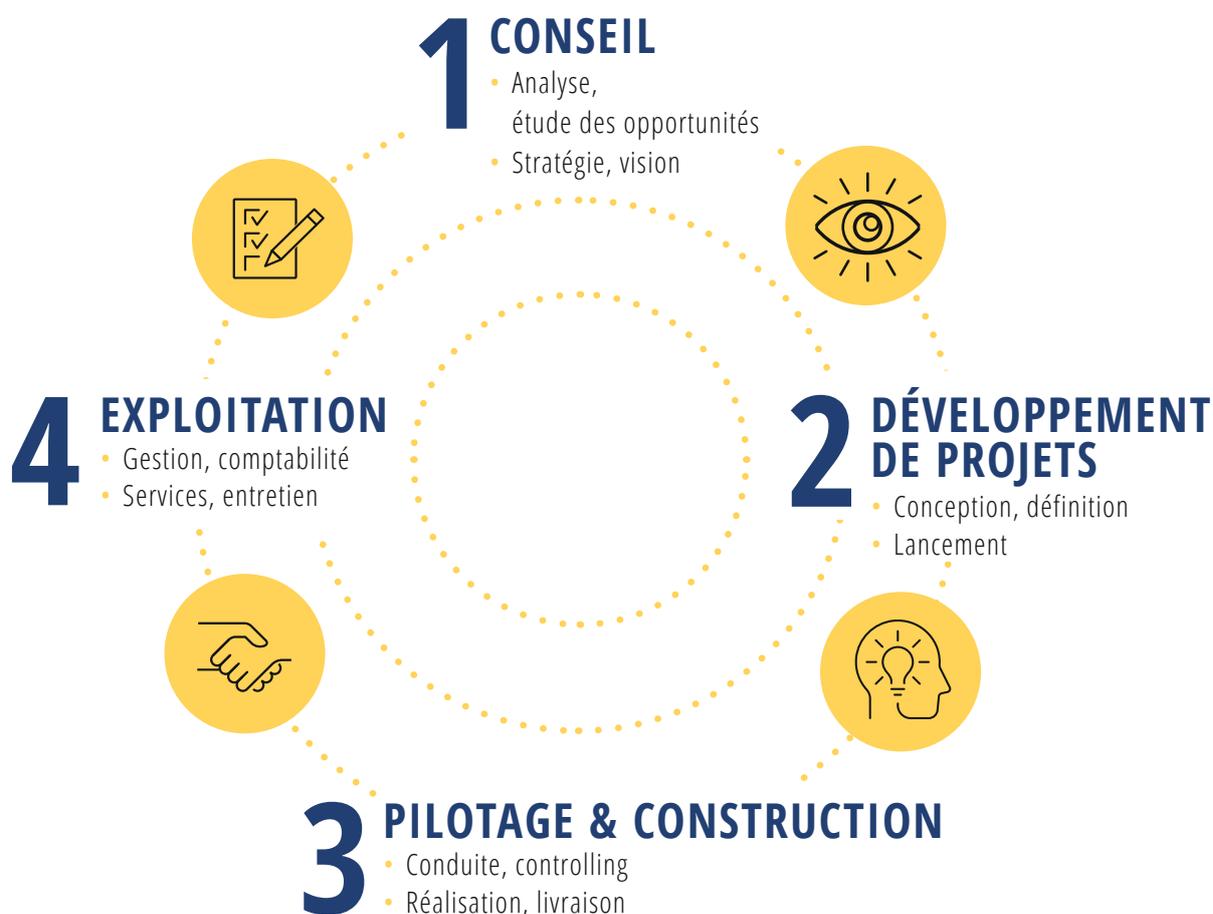


COMPÉTENCES 360°

La 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.



« Notre objectif est de proposer des solutions à chaque étape d'un projet immobilier. Avec nos compétences complémentaires, aussi bien dans le développement que dans l'exploitation, nous sommes enthousiastes et motivés à poursuivre et à entreprendre la réalisation de nouveaux logements. »

Joël Cornuz, Administrateur

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 coopérative, 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.

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 SCHK 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 SCHK est une opportunité que la coopérative souhaite partager.

Les faits marquants de l'année 2024

À la fin de l'année 2024, la coopérative comptait 263 coopérateurs et un capital total de 13'829 parts sociales.

Le nombre de logements détenus par la coopérative reste stable, soit 44. S'ajoutent les deux garderies du Pré-de-la-Tour et des Alpes. En outre, 21 logements sont actuellement en construction dans le cadre du projet du Chemin du Crêt 10-12 à Crissier, dont l'ouverture de chantier a eu lieu en 2024. Ces deux immeubles, prévus pour être livrés fin 2025/début 2026, offriront des logements à loyer abordable (LLA) de 2 et 3 pièces, ainsi qu'un parking souterrain.

Le projet de rénovation et de surélévation du Pré-de-la-Tour 11 est en attente. Plusieurs procédures administratives sont en cours pour adopter le nouveau plan d'affectation (PPA).

En 2024, le taux de vacance des logements demeure inférieur à 1%, ce qui témoigne de la forte demande persistante pour des logements abordables. Cette demande soutient la nécessité de développer de nouveaux projets.

Aucun changement n'a affecté le fonctionnement de la coopérative durant l'exercice 2024 et les projets continuent d'avancer conformément à la stratégie définie.

8

Membres au Conseil
d'administration

21

logements en cours
de construction

263

sociétaires

DÉVELOPPEMENT

Chantier et développement en cours

Crissier – Chemin du Crêt 10-12

Développement

Construction

 2 bâtiments

 21 logements à loyer abordable (LLA)



© argitech.ch



Le chantier de Crissier progresse, avec des étapes importantes franchies en 2024. Les travaux spéciaux ont été suivis par le terrassement et la maçonnerie, qui ont rythmé le chantier durant la deuxième partie de l'année. Une situation qui n'a pas freiné la mise en œuvre du projet. La construction de deux immeubles d'habitation offrira 21 logements à loyer abordable (LLA), répartis en appartements de 2 et 3 pièces, ainsi qu'un parking souterrain. Les façades des bâtiments seront habillées d'un bardage en bois, apportant une touche chaleureuse et moderne à l'ensemble, tout en garantissant la durabilité et l'élégance du projet. Le choix soigné des matériaux assurera une harmonie esthétique et un confort optimal pour les futurs habitants. En complément de la qualité des espaces intérieurs, des aménagements extérieurs seront réalisés, incluant une place de jeux pour les enfants et des potagers aménagés, contribuant à un cadre de vie agréable et convivial. La fin des travaux est prévue fin 2025-début 2026, avec la livraison des logements cette même année.

9

Pully – Chemin du Pré-de-la Tour 11

Développement

Construction

 1 bâtiment

 14 logements adaptés avec accompagnement (Lada) et 7 logements à loyer abordable (LLA)



Suite au rejet du plan général d'affectation (PPA) Clergère-Gare par le Conseil communal en octobre 2023, un nouveau PPA a finalement été approuvé. Les articles amendés seront remis à l'enquête publique en 2025. Un point de situation avec la commune sera organisé en 2025 afin de planifier la reprise du projet de surélévation.

Exercice positif

En 2024, la SCHK continue d'assurer une gestion exemplaire de ses immeubles, en portant une attention particulière au confort et au bien-être de ses locataires. La gérance a une fois de plus réalisé un travail de qualité, garantissant un environnement de vie agréable et harmonieux pour les habitants. L'exercice 2024 de la coopérative reste également très positif, avec un taux de vacance inférieur à 1%, ce qui témoigne de la forte demande et de l'attractivité de ses logements.

Dynamique du logement en 2024 : stabilité des taux et pénurie persistante

En 2024, la stabilité du taux hypothécaire de référence en Suisse, maintenue à 1,75% depuis 2023, a offert une certaine prévisibilité au marché immobilier. Ce taux, utilisé pour les ajustements de loyers, reste un facteur clé dans la gestion des revenus locatifs, permettant aux locataires de ne pas craindre des hausses soudaines. Cependant, une éventuelle baisse du taux d'intérêt pourrait entraîner des ajustements à la baisse des loyers, augmentant ainsi la pression financière sur les bailleurs.

Parallèlement, le marché immobilier suisse fait face à une pénurie de logements, en particulier pour les catégories à loyer modéré. Cette pénurie s'accroît avec une demande soutenue dans les grandes agglomérations, ce qui crée un déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette situation entraîne des conséquences directes sur l'accessibilité au logement, exacerbant les difficultés des ménages à trouver un logement abordable.

Dans ce contexte, la coopérative maintient son engagement à fournir des logements accessibles tant financièrement que techniquement, contribuant ainsi à répondre aux besoins croissants de la population, en adaptant sa gestion aux fluctuations économiques et aux politiques de taux d'intérêt.

Chemin du Pré-de-la Tour 1 ABC

 **1 immeuble**
 **28 logements à loyer abordable,**
1 crèche

En 2024, les locataires restent très satisfaits des rénovations des cuisines réalisées en 2023. Les ajustements nécessaires après les travaux ont été minimes. Il n'y a eu aucune mutation de logements en 2024, à l'exception de deux places de parc relouées suite à des résiliations.

La Fondation de l'Enfance a également rénové ses locaux et ses installations pour répondre aux nouvelles normes techniques. Les coûts ont été entièrement pris en charge par la fondation.

Avenue des Alpes 24-34

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

En 2024, l'Association du Quartier des Alpes a organisé une fête pour célébrer les 20 ans des immeubles 24-34 de l'Avenue des Alpes. L'événement a eu lieu dans le jardin à l'arrière des bâtiments et a rassemblé une trentaine de participants, dont des locataires, des représentants des coopératives et des voisins.

Au programme : des jeux, un diaporama de photos partagées par les locataires, un karaoké, un blind test et un quizz sur la vie de l'immeuble. Les invités ont également pu profiter d'un repas participatif, sous forme de repas canadien, favorisant la convivialité et les échanges.

Immeubles construits

Immeubles	Localité	Nb 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
Sous-total		61		94		

* copropriété avec la SCHL

Immeubles en cours de développement

Immeubles	Localité	Nb de logements	Type de logements	Places de parc	Année DDP	Minergie®
Ch. du Crêt 10-12	Crissier	21	Location	12	2024 Oui	P-Éco
Ch. du Pré-de-la-Tour 11	Pully	21	Seniors + Loc.	-	2024 Oui	Non
Sous-total		42		12		



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

(avec exercice précédent comparé)

31.12.2024

31.12.2023

Actif

Actifs circulants	1'384'230.45	2'236'253.16
Actifs disponibles	1'382'210.45	2'148'547.76
Actifs réalisables	0.00	76'458.00
Actifs de régularisation	2'020.00	11'247.40
Actifs immobilisés	12'130'090.45	9'971'658.05
Immobilisations financières	5'000.00	5'000.00
Immeubles	8'795'000.00	8'924'000.00
Rénovations	117'099.00	236'999.00
Projets de construction	3'212'991.45	805'659.05
TOTAL DE L'ACTIF	13'514'320.90	12'207'911.21

Passif

Fonds étrangers	8'733'369.24	7'436'660.90
Dettes à court terme	163'186.46	219'359.27
Passifs de régularisation	3'500.00	6'138.60
Dettes à long terme portant intérêts	8'544'763.75	7'106'589.00
Fonds	21'919.03	104'574.03
Fonds propres	4'780'951.66	4'771'250.31
Capital social	4'261'900.00	4'255'800.00
Parts sociales	4'143'300.00	4'143'300.00
Réserve générale	118'600.00	112'500.00
Profits et Pertes	519'051.66	515'450.31
Report au 01.01	426'708.56	393'867.66
Résultat de l'exercice	92'343.10	121'582.65
TOTAL DU PASSIF	13'514'320.90	12'207'911.21

PROFITS ET PERTES 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Produits	961'919.51	1'027'731.95
Loyers des immeubles	893'517.00	867'055.00
Subventions publiques	5'790.00	6'131.00
Produits divers	62'612.51	128'047.95
Prélèvement fonds de régulation des loyers	0.00	26'498.00
Charges	870'098.36	906'982.10
Charges d'exploitation	666'318.20	707'451.50
Charges financières	164'996.60	160'021.10
Charges d'exploitation	184'509.20	184'584.30
Charges d'entretien	165'559.25	211'997.55
Charges administratives	5'485.90	5'465.60
Droit de superficie	145'767.25	145'382.95
Attribution du fond	166'245.00	162'769.36
Fonds de régulation des loyers	3'745.00	0.00
Fonds d'amortissement des immeubles	129'000.00	129'000.00
Fonds d'amortissement rénovation	33'500.00	33'769.36
Frais généraux	22'781.96	17'219.14
Frais de fonctionnement	23'550.66	19'897.14
Plus/Moins-value sur placement	0.00	-1'984.00
Produits financiers	-318.70	-364.00
Autres produits	-450.00	-330.00
Impôts	14'753.20	19'542.10
Impôts de l'exercice	14'753.20	19'542.10
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	91'821.15	120'749.85
Produits exceptionnels	0.00	0.00
Impôts des exercices précédents	-521.95	-832.80
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	92'343.10	121'582.65

ANNEXES AUX COMPTES 2024

31.12.2024

31.12.2023

Actifs mis en gage

Immeubles

Valeur comptable immeubles	8'795'000.00	8'924'000.00
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

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).

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 1A, 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 | Maquette originale : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

Remplissage 2025 : LL G-DA | Photographies : Xavier Goël | Photographies de couverture : Xavier Goël

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 2024.

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 26 mars 2025
LP/lc/5

HERVEST FIDUCIAIRE SA

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

E. 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