

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



SOMMAIRE



3

Mot du Président

4

Conseil d'administration
et Assemblée générale 2025

5

Gouvernance & Contrôle

6

Compétences 360°

7

Recherche & Développement

8

À propos

9

Développement

10

Exploitation

11

Parc immobilier

12

Bilan au 31 décembre 2025

13

Profits et Pertes 2025

14

Annexes aux comptes 2025

15

Rapport de l'organe de révision

2

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

Que de belles surprises !

L'année 2025 a été rythmée par de belles surprises ! Le 18 août, à Crissier, au chemin du Crêt, l'inauguration de deux immeubles de 21 logements à loyer abordable (LLA) de 2 et 3 pièces et d'un parking souterrain, a marqué une étape significative. Elle correspond à la philosophie de la Société Coopérative d'habitation Pully (SCHP) qui est de construire des logements soulignant les valeurs de solidarité, de durabilité et de convivialité.

Fruit d'un formidable travail d'équipe, les architectes, les ingénieurs, les maîtres d'état, les artisans, les collaboratrices et les collaborateurs de Patrimob et de Gepimob ont fait preuve de créativité et de savoir-faire.

Notre coopérative réfléchit le miroir et reflète l'image de toits, de murs, de bâtisses construites et concrétisées avec succès. Elle incarne aussi la constance et la continuité d'une riche collaboration permettant aux familles de partager des instants de vie où l'humanité symbolise le respect d'une communauté au sein de laquelle toutes et tous ont une voix et un rôle à jouer.

Dans ses réalisations – à Pully au Pré-de-la-Tour 1 ABC et aux Alpes 24-34 – l'engagement de la SCHP dépasse les simples et habituelles valeurs locatives, pour affirmer son empreinte et favoriser un habitat respectueux de l'environnement. Il nous a tenu à cœur, aux Membres du Conseil d'administration et aux protagonistes de la coopérative, de tenir compte des performances énergétiques, d'assurer les rénovations et les réfections de l'enveloppe des bâtiments, de gagner en crédibilité, de pérenniser les échanges et les partenariats.

Au fil des ans et particulièrement en 2025, la complicité que nous avons su instaurer a été un atout majeur, un premier pas vers un trio gagnant : confiance, surprises, succès !

Pyrame Jaquet
Président



CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

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

Séance tenue le 17 juin 2025 à la Maison de la Communication à Lausanne, en présence des sociétaires et Membres de l'instance.

L'Assemblée a notamment :

- adopté le procès-verbal de l'Assemblée générale du 25 juin 2024 ;
- pris connaissance du rapport de gestion et du rapport d'activité 2024 ;
- validé les comptes annuels ;
- pris acte du fait que M. Martial Mayor n'exerce plus de fonction au sein du Conseil d'administration depuis l'Assemblée générale 2025 ;
- été informée de l'avancement des projets en cours, en particulier celui de Crissier ;
- confirmé la stabilité financière et organisationnelle de la coopérative.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2025. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux du 29 avril et du 12 novembre ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2024 ;
- 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 2024 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 17 juin 2025 est disponible :

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 (*jusqu'au 30 juin 2025*)

Organe de révision: Hervest Fiduciaire SA à Lausanne

COOPÉRATIVE
FONDÉE EN
1988

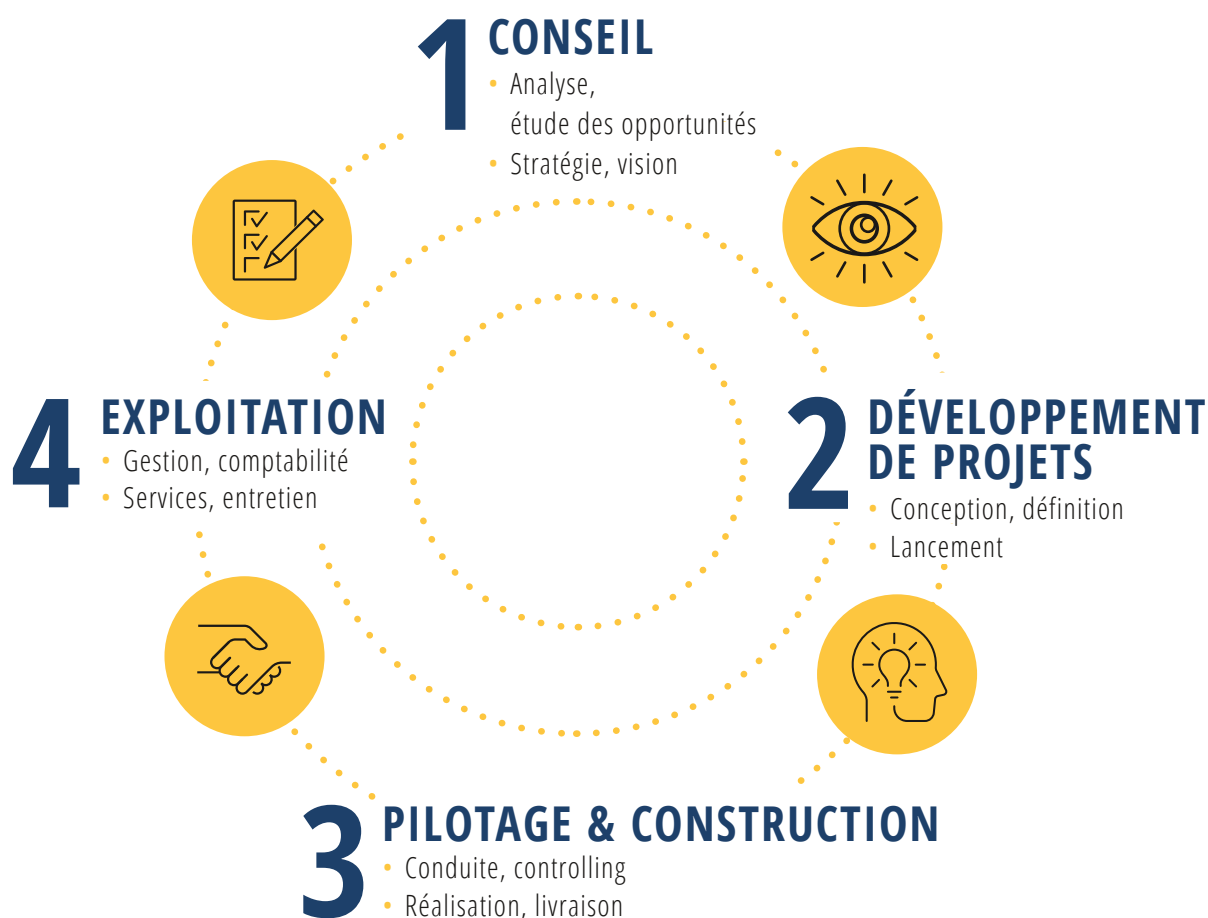


COMPÉTENCES 360°

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 étape, 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 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 2025

À la fin de l'année 2025, la coopérative comptait **287 coopérateurs** et un capital total de **14'090 parts sociales**.

En 2025, la SCHK a livré le projet de Crissier, au Chemin du Crêt 10-12, comprenant deux immeubles de 21 logements à loyer abordable (LLA) de 2 et 3 pièces ainsi qu'un parking souterrain. Cette réalisation porte le parc immobilier de la coopérative à 82 logements, auxquels s'ajoutent les deux garderies du Pré-de-la-Tour et des Alpes.

Le projet de rénovation et de surélévation du Chemin du Pré-de-la-Tour 11 est toujours soumis à des procédures administratives. Bien que le plan partiel d'affectation (PPA) ait été accepté par le Conseil communal, des ajustements restent nécessaires à la suite des échanges avec les autorités cantonales.

Dans un contexte de pénurie persistante de logements abordables, la coopérative continue de faire face à une forte demande. Le taux de vacance des logements demeure très faible, confirmant l'attractivité et la pertinence de l'offre proposée par la SCHK.

Aucun élément majeur n'est venu perturber le fonctionnement de la coopérative durant l'exercice 2025. Les activités et les projets se sont poursuivis conformément à la stratégie définie par le Conseil d'administration.

82
logements

2
garderies

287
coopérateurs

Chantier et développement en cours

Crissier – Ch. du Crêt 10-12

Développement

Construction

 2 bâtiments

 21 logements à loyer abordable (LLA)



En 2025, la SCHP a livré le projet situé à Crissier au Chemin du Crêt 10-12, marquant une étape importante dans le développement de logements d'utilité publique.

La réalisation s'inscrit dans le cadre d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de 80 ans, formalisé en 2023. Conçu par le bureau artgtech sa architectes, le projet se compose de deux immeubles d'habitation totalisant 21 logements à loyer abordable (LLA), répartis en appartements de 2 et 3 pièces, complétés par un parking souterrain. L'architecture, sobre et contemporaine, se distingue par l'intégration du bois en façade, contribuant à la durabilité du projet et à sa bonne insertion dans le tissu bâti. Les bâtiments visent le standard Minergie-P.

La mise en location s'est déroulée avec succès. L'ensemble des logements a été loué par la Commission d'attribution, confirmant la forte demande pour ce type d'habitat. **Les locataires sont entrés dans les logements le 1^{er} et le 15 décembre 2025.**

Pully – Ch. du Pré-de-la Tour 11

Développement

Construction

 1 bâtiment (projet de surélévation)

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



Le projet du Chemin du Pré-de-la-Tour 11 à Pully concerne la rénovation et la surélévation d'un immeuble existant, situé dans le périmètre du Plan partiel d'affectation (PPA) Clergère–Gare. Il prévoit la création de 14 logements adaptés avec accompagnement (LADA) ainsi que de 7 logements à loyer abordable (LLA), tout en conservant des surfaces d'activités au sein du bâtiment. En 2023, le PPA Clergère–Gare a été accepté par le Conseil communal, avec plusieurs amendements, dont certains ont fait l'objet de réserves de la part de l'autorité cantonale.

EXPLOITATION



Exercice positif

En 2025, la SCHK a poursuivi une gestion rigoureuse et attentive de son parc immobilier, avec une attention constante portée au bon fonctionnement des immeubles et à la qualité de vie des locataires. La gérance a assuré un suivi régulier des bâtiments et des interventions nécessaires, garantissant la continuité de l'exploitation dans de bonnes conditions.

La demande pour les logements proposés par la coopérative est restée élevée, avec un taux de vacance très faible, confirmant l'attractivité et la pertinence de l'offre de logements à loyer abordable (LLA). Dans un contexte de pénurie persistante sur le marché du logement, la SCHK a maintenu une gestion prudente, adaptée aux contraintes économiques et techniques, en veillant à la maîtrise des charges.



Sur le plan opérationnel, l'année a été marquée par des interventions d'entretien et de mise en conformité, entre autres liées aux contrôles réglementaires des installations techniques. Ces travaux, bien que non planifiés initialement, ont permis d'assurer la sécurité, la conformité et la pérennité des immeubles, en intégrant progressivement des solutions plus efficaces, notamment en matière d'éclairage et d'équipements techniques.

Pully, Ch. du Pré-de-la Tour 1 ABC

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

En 2025, l'exploitation de l'immeuble du Chemin du Pré-de-la-Tour 1 ABC s'est déroulée de manière globalement stable, sans événement majeur impactant la gestion ou l'exploitation de l'immeuble. La situation locative a connu une mutation de logements au cours de l'exercice. Par ailleurs, deux places de parc ont été relouées à la suite de résiliations. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien technique courant, conforme aux standards habituels.

Pully, Av. des Alpes 24-34

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

En 2025, la vie de l'immeuble a été marquée par une stabilité locative élevée, avec une seule mutation enregistrée au cours de l'année. Sur le plan de l'entretien, des travaux non prévus au budget initial ont été réalisés. Des interventions ont été menées dans le parking souterrain, incluant l'amélioration des installations techniques et le remplacement d'armatures d'éclairage défectueuses par des solutions LED plus efficaces. En matière de gros travaux, le sixième et dernier monobloc de ventilation double-flux a été remplacé en toiture, achevant ainsi la mise à niveau de ce système.

Enfin, les travaux d'investissement liés au réaménagement des extérieurs, selon le projet du bureau Forster ont débuté en 2025 et se poursuivront jusqu'au printemps 2026.

Immeubles construits

Immeubles	Localités	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
Ch. du Crêt 10-12	Crissier	21	Location	12	2025 Oui	P
Sous-total		82		106		

* copropriété avec la SCHL

Immeuble en cours de développement

Immeuble	Localité	Nb de logements	Types de logements	Place de parc	Année DDP	Minergie®
Ch. du Pré-de-la-Tour 11	Pully	21	Seniors + Loc.	–	– Oui	Non
Sous-total		21				



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

(avec exercice précédent comparé)

31.12.2025

31.12.2024

Actif

Actifs circulants	1'483'550.85	1'384'230.45
Actifs disponibles	1'477'050.85	1'382'210.45
Actifs réalisables	0.00	0.00
Actifs de régularisation	6'500.00	2'020.00
Actifs immobilisés	15'477'236.56	12'130'090.45
Immobilisations financières	5'000.00	5'000.00
Immeubles	8'666'000.00	8'795'000.00
Rénovations	83'599.00	117'099.00
Projets de construction	6'722'637.56	3'212'991.45
TOTAL DE L'ACTIF	16'960'787.41	13'514'320.90

Passif

Fonds étrangers	12'076'742.34	8'733'369.24
Dettes à court terme	137'279.45	163'186.46
Passifs de régularisation	4'000.00	3'500.00
Dettes à long terme portant intérêts	11'902'217.86	8'544'763.75
Fonds	33'245.03	21'919.03
Fonds propres	4'884'045.07	4'780'951.66
Capital social	4'344'500.00	4'261'900.00
Parts sociales	4'221'300.00	4'143'300.00
Réserve générale	123'200.00	118'600.00
Profits et Pertes	539'545.07	519'051.66
Report au 01.01	431'715.01	426'708.56
Résultat de l'exercice	107'830.06	92'343.10
TOTAL DU PASSIF	16'960'787.41	13'514'320.90

PROFITS ET PERTES 2025

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2025	31.12.2024
Produits	1'009'820.74	961'919.51
Loyers des immeubles	949'768.50	893'517.00
Subventions publiques	3'264.00	5'790.00
Produits divers	56'788.24	62'612.51
Prélèvement fonds de régulation des loyers	0.00	0.00
Charges	903'752.83	870'098.36
Charges d'exploitation	692'371.80	666'318.20
Charges financières	167'177.50	164'996.60
Charges d'exploitation	200'851.75	184'509.20
Charges d'entretien	164'311.75	165'559.25
Charges administratives	7'638.55	5'485.90
Droit de superficie	152'392.25	145'767.25
Attribution du fond	173'826.00	166'245.00
Fonds de régulation des loyers	11'326.00	3'745.00
Fonds d'amortissement des immeubles	129'000.00	129'000.00
Fonds d'amortissement, rénovation	33'500.00	33'500.00
Frais généraux	20'269.53	22'781.96
Frais de fonctionnement	20'569.53	23'550.66
Produits financiers	0.00	- 318.70
Autres produits	- 300.00	- 450.00
Impôts	17'285.50	14'753.20
Impôts de l'exercice	17'285.50	14'753.20
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	106'067.91	91'821.15
Produits exceptionnels	0.00	0.00
Impôts des exercices précédents	- 1'762.15	- 521.95
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	107'830.06	92'343.10

ANNEXES AUX COMPTES 2025

31.12.2025

31.12.2024

Actifs mis en gage

Immeubles

Valeur comptable immeubles	8'666'000.00	8'795'000.00
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

Chemin du Crêt 10-12, Crissier

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

Mise en page 2026 : LL G-DA | Photographies : Xavier Goël, architectes.ch / Adrien Barakat | Photographies de couverture : Adrien Barakat, Adrien Cater

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 2025.

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 31 mars 2026
SR/lc/5

HERVEST FIDUCIAIRE SA


S. ROCHAT

(expert-réviseur agréé)
(réviseur responsable)


F. BONVIN

(expert-réviseur agréé)

Annexes : - Comptes annuels 2025



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