

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

Développement

10

Exploitation

13

Parc immobilier

14

Bilan au 31 décembre 2024

15

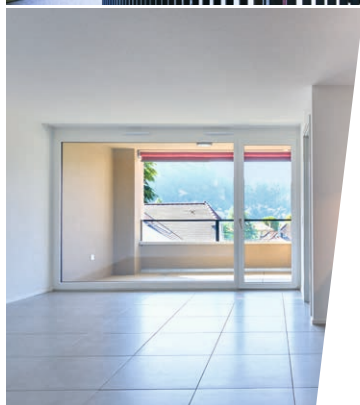
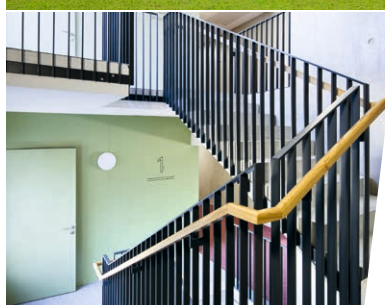
Profits et Pertes 2024

16

Annexes aux comptes 2024

18

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

Notre présent en devenir

En 2024, la demande de logements a été croissante. La pénurie également. Le constat est clair : notre pays traverse une période tendue. L'offre n'a pas suivi l'évolution du marché. Ces quatre dernières années, la vacance locative a grimpé sur le plan national de 38% pour atteindre un triste record de 1,08%. (*)

Il est vrai que la rareté des terrains, les problématiques de procédure ou encore certaines oppositions ont été – et restent – des facteurs qui pourraient entraver notre philosophie de développement au sein de notre coopérative. Même si l'équation est complexe, ne restons pas sur une note à connotation inquiétante et pensons aux solutions à trouver. **Regardons vers un avenir durable.**

Dans notre société, l'intégration des personnes âgées ou à mobilité réduite est un facteur important. Nous sommes conscients de la nécessité grandissante et du besoin ascendant de réaliser des logements qui soulignent l'indépendance de chaque locataire. Autonomie et liberté se conjuguent ainsi en toute liberté grâce à trois maîtres-mots : bail, clé, boîte aux lettres.

À Aigle dès la fin de l'été, l'immeuble du Clos des Messageries, bâti sur 4 niveaux habitables, situé à deux pas de la gare et du bourg pictural, offre 43 logements avec loggias qui ont été mis en location. L'objectif reste de fournir des logements de qualité en maîtrisant les coûts et en respectant les engagements de durabilité écoresponsable.

Nous avons précisé et affirmé notre vision de garder à l'esprit notre volonté d'offrir **des logements d'utilité publique adaptés avec accompagnement (Lada)**. Telle est notre **mission**, celle de dépasser les attentes et de proposer des habitations de qualité, synonymes de bien-être, aux coûts maîtrisés au sein d'une mixité sociale, intergénérationnelle et culturelle, dans un contexte sociétal et démographique en constante mouvance.



© Désirée Quagliara

L'année 2024 a marqué les **15 ans** de notre coopérative. Un anniversaire qui nous a permis de mettre en lumière 271 logements. Une étape importante qui ouvre les portes et les perspectives d'un avenir, **notre présent en devenir**. Le vôtre également, vous qui nous accompagnez, membres du Comité exécutif, du Conseil d'administration, gérances, architectes, directeurs de travaux, ouvriers, collaborateurs, référentes et référent sociaux, communes, institutions de droit public, instances financières, autorités cantonales et municipales. Merci!

Joël Cornuz
Président

(*) Source : Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche www.wbf.admin.ch

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024

En résumé

Créée en 2009, la Coopérative d'habitation d'utilité publique PrimaVesta se dédie à la conception de logements adaptés avec accompagnement (Lada) pour les personnes âgées ou a mobilité réduite. Son engagement repose sur la volonté de favoriser l'intégration de personnes âgées ou en situation de handicap dans notre société, en leur offrant des logements à loyer modéré, dans un esprit de solidarité et d'inclusion.

Assemblée générale

Tenue le 20 juin 2024 à la Maison de la Communication à Lausanne, 12 sociétaires étaient présents.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 22 juin 2023, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2023 ;
- pris acte du renouvellement de M^e Séverine Berger au Conseil d'administration avec une signature collective à deux ;
- pris acte du renouvellement du mandat de Hervest Fiduciaire SA à Lausanne en sa qualité de réviseur 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 des Comités exécutifs du 30 janvier, du 25 avril, du 22 août et du 5 décembre ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2023 ;
- obtenu les informations relatives aux immeubles construits et leurs rénovations ;
- eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement ;
- passé en revue les cas de contentieux ;
- 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 20 juin 2024 est disponible en ligne :
www.primavesta.ch**

GOVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

• Cornuz Joël *	Président
• Dunand Pascal *	Vice-président
• Berger Séverine *	Membre
• Diesbach Vernevaut Dominique	Membre
• Equey Philippe *	Membre
• Frésard Harold	Membre
• Jomini Viviane	Membre
• Macchiaioli Philippe *	Membre
• Paquier Claude *	Membre
• Uffer Filip *	Membre

* Membres du Comité exécutif

Communes représentées au Conseil d'administration

- Cossonay
- Écublens
- La Sarraz

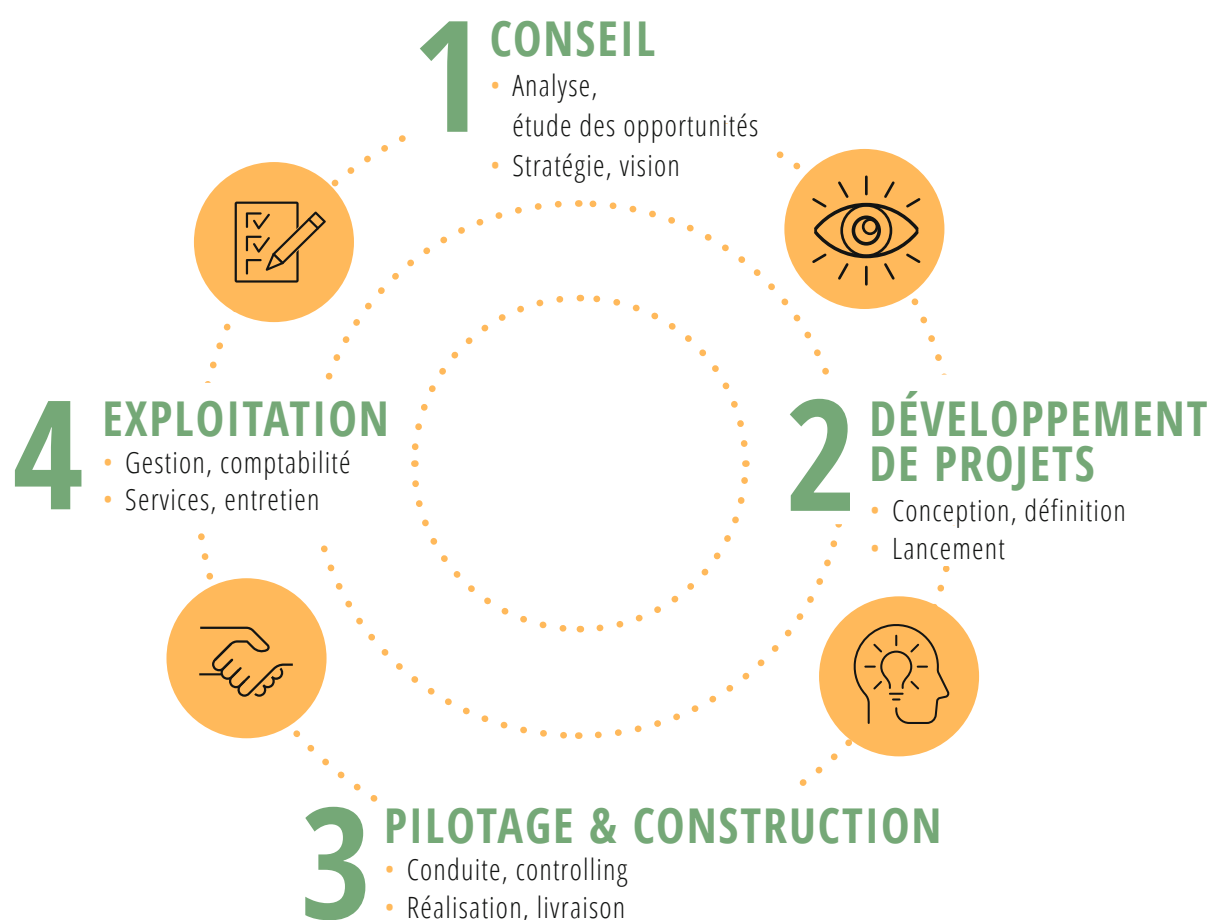
Organe de révision : Hervest Fiduciaire SA à Lausanne

COMPÉTENCES 360°

La Coopérative PrimaVesta 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, Président
Philippe Macchiaioli, 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 PrimaVesta, active depuis 2009, 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 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 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.

Lancement des logements adaptés avec accompagnement (Lada)

En 2024, le canton de Vaud a officiellement adopté la nouvelle appellation des « logements protégés », désormais désignés sous le nom de Logement adapté avec accompagnement (Lada). Ce changement vise à mieux répondre aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite, en offrant un environnement sécurisé et un cadre de vie qui favorisent leur autonomie tout en assurant un accompagnement spécifique.

Les Lada ne sont pas simplement des logements ; ce sont des espaces pensés pour accompagner les résidents dans leur quotidien tout en préservant leur indépendance. Ce modèle est crucial face aux défis du vieillissement de la population et aux besoins croissants en logements accessibles. Le canton de Vaud a ainsi identifié la nécessité de construire 1500 nouveaux logements Lada d'ici 2030 dans le cadre de sa stratégie « Vieillir 2030 ».

Cette stratégie cantonale, qui vise à garantir une qualité de vie optimale pour les seniors, repose sur plusieurs axes : l'accessibilité des logements, le soutien à l'autonomie des personnes âgées et la création de conditions favorables pour un vieillissement en bonne santé. Elle prévoit le développement de logements adaptés tout en encourageant l'inclusion sociale et l'autonomie des seniors. Les projets portés par la coopérative s'inscrivent pleinement dans cette vision, contribuant de manière significative à la réalisation de ces objectifs ambitieux.

Dans ce contexte, la Coopérative PrimaVesta poursuit son engagement avec des projets visant à répondre à ces enjeux, comme le Clos des Messageries à Aigle, récemment achevé, qui a ajouté 31 nouveaux Lada à l'offre régionale. Ce projet fait partie des nombreuses initiatives en cours pour développer des solutions de logement adaptées aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de la stratégie « Vieillir 2030 ».



© Désirée Quagliari

Projet livré en 2024

(VD) Aigle – Le Clos des Messageries

 **1 immeuble**
 **43 logements (31 Lada et 12 à prix coûtant)**
+ 13 places de parc intérieures

La livraison du Clos des Messageries: un projet abouti au service des seniors

La Coopérative PrimaVesta, en collaboration avec des investisseurs privés, a mené à bien la réalisation du projet Le Clos des Messageries à Aigle. Ce projet de logements adaptés avec accompagnement (Lada), destiné aux personnes âgées et à mobilité réduite, a été livré durant l'été 2024, répondant ainsi à un besoin croissant de logements accessibles et adaptés dans la région.

Le projet a ajouté un total de 43 logements, dont 31 unités de Lada, répartis sur quatre colonnes de distribution. Les investisseurs privés ont conservé la cage A, ainsi que les commerces et le parking souterrain, tandis que la Coopérative PrimaVesta a pris possession des cages B, C et D, qui sont toutes communicantes à partir du 1^{er} étage. Ce bâtiment inclut également un tea-room au rez-de-chaussée et des espaces commerciaux. Chaque logement bénéficie de caves privatives au sous-sol et de places de parking dans le garage souterrain dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Un espace de vie dédié à l'autonomie et au partage

Au 1^{er} étage de la cage C, une salle communautaire de 46 m², équipée d'une cuisine et accessible aux personnes à mobilité réduite, a été mise à disposition des résidents des Lada. Cette salle, offrant également un accès à une terrasse extérieure, sert à organiser des activités collectives sous la supervision d'une référente sociale régulièrement présente sur site.



© EDIDA SA – Architectes.ch / Rainer Söhlbank

Les défis et les imprévus:

le projet est achevé dans les délais

Malgré quelques défis rencontrés dans la première partie du chantier accompagnés d'imprévus liés aux fouilles archéologiques et aux ajustements de coûts, les travaux ont été menés à bien sans majoration importante, avec une augmentation des coûts inférieure à 5 %. Le projet a respecté le calendrier prévu et les premières copropriétés par étage ont été livrées en décembre 2023.

La célébration du bouquet de chantier et les portes ouvertes

Le 4 juillet 2024, la coopérative a célébré avec ses partenaires, ses investisseurs et les autorités locales le bouquet de chantier du projet Le Clos des Messageries, marquant ainsi l'achèvement des travaux. La coopérative tient à remercier chaleureusement ses partenaires et ses mandataires pour leur engagement et leur travail. Ils ont permis à ce projet de voir le jour.

En novembre 2024, l'organisation des portes ouvertes a donné l'opportunité au public de visiter les nouveaux logements. Les intéressés ont ainsi pu échanger et déceler les caractéristiques et les avantages de ces appartements qui ont remporté un vif succès.

2024 en bref

À la fin de l'année 2024, la Coopérative PrimaVesta gère 271 logements et un nombre de rotations maîtrisé. La location de certains appartements en périphérie peut néanmoins rencontrer des défis spécifiques, notamment en raison de l'éloignement des infrastructures et des services. Cependant, la demande en logements adaptés avec accompagnement, en particulier pour les personnes âgées, reste un enjeu majeur pour la coopérative, dans un contexte où le vieillissement de la population devient une problématique de plus en plus pressante.

Le canton de Vaud a continué d'intensifier ses efforts en 2024 pour soutenir le développement de logements adaptés avec accompagnement. Face aux projections démographiques, à une part croissante de personnes âgées, des mesures législatives ont été introduites pour faciliter la construction ou l'adaptation des Lada, notamment à travers des prêts à taux préférentiels et des subventions. Ces initiatives visent à répondre aux attentes des seniors qui souhaitent vieillir chez eux, dans un environnement sécurisé, tout en facilitant l'accès à des logements adaptés aux défis de l'âge.

Dans ce contexte, la Coopérative PrimaVesta s'engage pleinement à développer des solutions pérennes de logement, avec des projets Lada qui répondent directement aux besoins de cette population vieillissante.

Activités des résidences en 2024

En 2024, grâce à la collaboration avec l'Association Althys et la gérance Alterimo, plusieurs actions concrètes ont été mises en place pour animer la vie des résidents et garantir un cadre de vie épanouissant.

Les référentes et référent sociaux jouent un rôle clé en assurant un suivi personnalisé, en organisant des activités, en offrant un soutien administratif et en répondant aux besoins spécifiques des résidents. Ces initiatives ont été organisées autour d'un programme d'animations variées, incluant des événements culturels, des ateliers créatifs, des sorties sociales et des moments conviviaux qui favorisent les échanges et renforcent les liens entre les habitants.

Sécurité et autonomie des résidents

Chaque appartement est équipé de dispositifs pour prévenir les chutes, tels que des barres d'appui et des sols antidérapants, ainsi que d'un système d'appel d'urgence accessible partout dans le bâtiment.

Ces aménagements respectent les normes SIA 500, garantissant accessibilité et sécurité pour les personnes à mobilité réduite. Les référentes et référent sociaux assurent un suivi personnalisé en organisant des activités, en offrant un soutien administratif et en répondant aux besoins des résidents. Ce suivi, en complément des aménagements adaptés, préserve l'autonomie tout en garantissant un environnement sécurisé et confortable.

9
immeubles
construits de
2009 à 2024



Parc immobilier

Nyon (Pré-de-l'Oie)



En 2024, la résidence Pré-de-l'Oie a connu une intensification de ses activités culturelles et sociales. Les résidents ont bénéficié de nouveaux ateliers de bien-être et d'activités de jardinage, renforçant leur implication dans la vie communautaire.

L'année a également été marquée par la célébration des 10 ans du site, rythmée joyeusement par un concert et une représentation théâtrale, rassemblant habitants et partenaires.

Cheseaux (Les Clématites)



À l'occasion des 5 ans des Clématites, une sortie restaurant a été organisée pour marquer l'événement. De plus, les résidents ont profité d'une escapade en Lavaux Express jusqu'à Cully ainsi que d'un apéro dînatoire convivial avec les familles. Une agréable façon de célébrer la journée des proches-aidants.

L'Abbaye (La Baie du Lac)

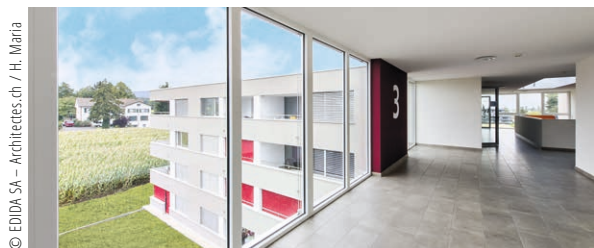


La résidence de L'Abbaye a proposé un large éventail d'activités pour ses résidents, allant des soins des mains et du visage à la conception de couronnes de l'Avent. Parmi les événements marquants, la Fête de la Chandeleur et le pique-nique canadien au bord du lac ont renforcé la convivialité et le sentiment d'appartenance à la communauté.

Une sortie à Juraparc a également été très appréciée.

EXPLOITATION

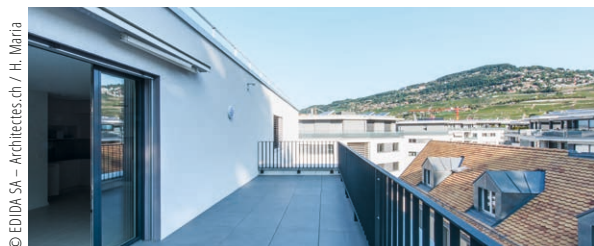
Penthalaz (Les Reflets de la Venoge) et Cossonay (Le Clos du Merisier)



© EDIDA SA – Architectes.ch / H. Maria

L'extension des ateliers bien-être à ces résidences a offert aux habitants des opportunités inédites de détente et de partage, entre autres grâce aux nouvelles séances de yoga sur chaise et aux soins des mains.

Vevey (Bosquets 6)



© EDIDA SA – Architectes.ch / H. Maria

À Vevey, dans une ambiance détendue et ludique, les résidents des Bosquets 6 ont bénéficié de balades au bord du lac et d'un quiz musical, favorisant à la fois l'exercice physique doux et la stimulation cognitive.

La Sarraz (Les Boutons d'Or)



© EDIDA SA – Architectes.ch / Nathalie Rachetier

Les résidents de La Sarraz ont pu profiter d'activités variées, comme une sortie en Lavaux Express jusqu'à Cully, ainsi qu'un repas au restaurant dans un chalet d'alpage. De surcroît, une activité de potager dans une ferme locale a renforcé les liens avec le tissu agricole régional.

Écublens (La Résidence du Bois)

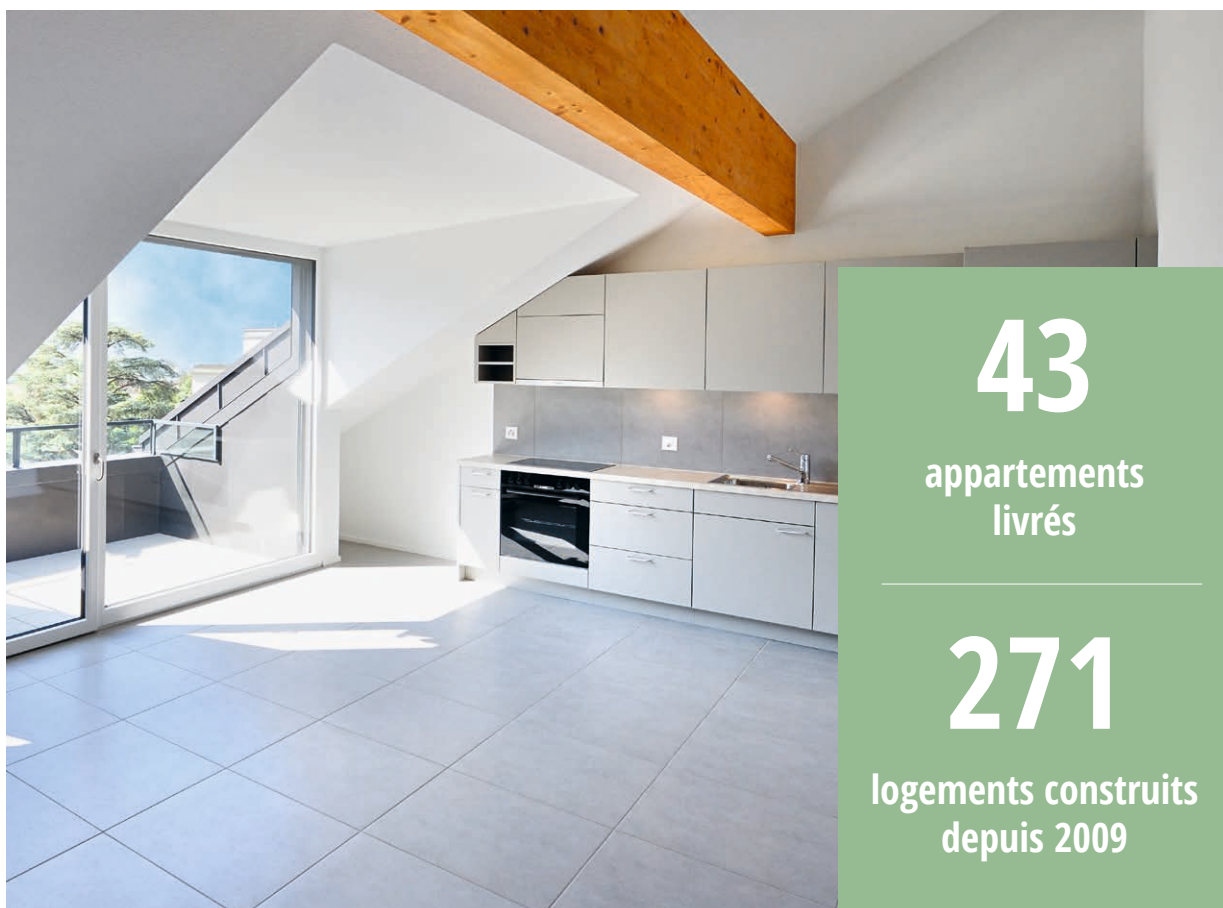


© EDIDA SA – Architectes.ch / Rainer Söhlbank

La résidence d'Écublens a mis en place des rencontres intergénérationnelles entre seniors et élèves des écoles locales, créant ainsi un lien social enrichissant. Le succès de ces échanges a encouragé leur pérennisation pour les années à venir.

Immeubles construits

Immeubles	Localité	Nb de logements	Type de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
Bois 29 AB (La Résidence du Bois)	Écublens	44	Lada	11	2012	Oui	Oui
Bois 29 AB (La Résidence du Bois)	Écublens	11	Estudiantins	0	2012	Oui	Oui
Levant 2 A (Les Boutons d'Or)	La Sarraz	16	Lada	10	2013	Oui	Oui
Tattes d'Oie 99 (Le Pré-de-l'Oie)	Nyon	51	Lada + Loc.	19	2014	Oui	Éco
Hôtel de Ville 11 (La Baie du Lac)	L'Abbaye	18	Lada + Subv.	0	2014	Oui	Oui
Bosquets 6	Vevey	14	Lada	0	2018	Non	Oui
Passoir 2 (Le Clos du Merisier)	Cossonay	41	Lada	27	2018	Oui	Oui
Château 8 (Les Clématites)	Cheseaux	16	Lada	5	2019	Oui	Oui
La Vuy 3 (Les Reflets de la Venoge)	Penthelaz	17	Lada	0	2020	Oui	Oui
Le Clos des Messageries	Aigle	43	Lada + Loc.	13	2024	Non	Oui
Sous-total		271		90			



43

appartements
livrés

271

logements construits
depuis 2009

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Actif		
Actifs circulants	3'027'618.65	2'526'128.80
Actifs disponibles	2'608'270.08	2'303'039.62
Actifs réalisables	342'016.52	215'489.18
Actifs de régularisation	77'332.05	7'600.00
Actifs immobilisés	83'168'738.63	79'725'343.23
Immobilisations financières	5'000.00	5'000.00
Immeubles	66'790'233.47	66'790'233.47
Immeubles en construction	16'372'305.16	12'928'759.76
Autres actifs immobilisés	1'200.00	1'350.00
TOTAL DE L'ACTIF	86'196'357.28	82'51'472.03

Passif		
Fonds étrangers	78'952'458.15	75'236'257.12
Dettes à court terme	20'895.50	21'605.50
Passifs de régularisation	135'719.80	90'060.00
Dettes à long terme portant intérêts	70'532'416.41	68'392'816.61
Fonds	8'263'426.44	6'731'775.01
Fonds propres	7'243'899.13	7'015'214.91
<u>Capital et Réserves</u>	<u>6'677'400.00</u>	<u>6'533'500.00</u>
Parts sociales	6'677'400.00	6'533'500.00
<u>Profits et Pertes</u>	<u>566'499.13</u>	<u>481'714.91</u>
Report au 01.01	481'714.91	340'900.70
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	84'784.22	140'814.21
TOTAL DU PASSIF	86'196'357.28	82'251'472.03

PROFITS ET PERTES 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Produits	4'089'748.97	3'991'788.94
Loyers des immeubles (théoriques)	4'251'411.00	4'008'782.00
./ Vacants*	- 174'942.50	- 41'140.00
Loyers des immeubles (encaissés)	4'076'468.50	3'967'642.00
Subventions cantonales	24.00	24.00
Produits divers	13'256.47	24'122.94
Intérêts créanciers	0.00	0.00
Charges	4'004'964.75	3'866'266.45
Charges d'exploitation	2'431'220.17	2'446'389.96
Charges financières	832'088.92	744'978.53
Droit de superficie	404'514.80	385'260.80
Charges courantes d'exploitation	785'501.37	728'926.98
Charges d'entretien	409'115.08	587'223.65
Amortissements	0.00	0.00
Amortissements immeubles	0.00	0.00
Autres charges	28'507.45	24'913.68
Frais de fonctionnement	28'507.45	24'913.68
Attribution/Prélèvement fonds	1'531'651.43	1'372'477.11
Fonds de régulation des loyers	- 9'376.00	1'756.00
Fonds de rénovation	1'541'027.43	1'370'721.11
Impôts	13'585.70	22'485.70
Impôts de l'exercice	13'585.70	22'485.70
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	84'784.22	125'522.49
Recette exceptionnelle	0.00	13'050.72
Impôts années précédentes	0.00	- 2'241.00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	84'784.22	140'814.21

*Les vacants sont impactés en 2024 par la mise en location échelonnée du Clos des Messageries à Aigle.

ANNEXES AUX COMPTES 2024

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 et/ou cédés en garantie des engagements de la société ou actifs sous réserve de propriété

	31.12.2024	31.12.2023
Écublens, Bois 29 AB		
Valeur comptable	16'822'029.45	16'822'029.45
Valeur assurance incendie (indice 140)	18'060'788.75	18'060'788.75
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	15'480'000.00	15'480'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	340'000.00	340'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		
La Sarraz, Levant 2 A		
Valeur comptable	5'219'962.25	5'219'962.25
Valeur assurance incendie (indice 140)	4'847'537.50	4'847'537.50
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	4'500'000.00	4'500'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	100'950.00	100'950.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		
L'Abbaye, La Baie du Lac		
Valeur comptable	5'913'155.15	5'913'155.15
Valeur assurance incendie (indice 140)	6'127'875.00	6'127'875.00
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	5'500'000.00	5'500'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	75'000.00	75'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		
Nyon, Tattes d'Oie 99		
Valeur comptable	16'682'956.80	16'682'956.80
Valeur assurance incendie (indice 140)	17'169'424.60	17'169'424.60
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	15'500'000.00	15'500'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	375'000.00	375'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		

ANNEXES AUX COMPTES 2024

Actifs mis en gage et/ou cédés en garantie des engagements de la société ou actifs sous réserve de propriété

	31.12.2024	31.12.2023
Vevey, Bosquets 6		
Valeur comptable	4'860'092.50	4'860'092.50
Valeur assurance incendie (indice 140)	3'198'200.00	3'198'200.00
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	6'950'000.00	6'950'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	700'000.00	700'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		

Cossonay, Passoir 2		
Valeur comptable	12'807'686.20	12'807'686.20
Valeur assurance incendie (indice 140)	16'508'100.80	16'508'100.80
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	10'660'000.00	10'660'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	950'000.00	950'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		

Cheseaux, Château 8		
Valeur comptable	4'632'916.90	4'632'916.90
Valeur assurance incendie (indice 140)	4'437'014.00	4'437'014.00
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	3'530'000.00	3'530'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	700'000.00	700'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		

Penthalaz, La Vuy 3		
Valeur comptable	4'064'437.87	4'064'437.87
Valeur assurance incendie (indice 140)	4'548'042.00	4'548'042.00
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	3'094'000.00	3'094'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	650'000.00	650'000.00
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		

Aigle, Le Clos des Messageries		
Valeur comptable	16'372'305.16	16'372'305.16
Valeur assurance incendie (indice 140)	–	–
Cession de l'intégralité du revenu locatif	–	–
Total des cédules hypothécaires cédées	13'336'000.00	13'336'000.00
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	–	–
Inscription au RF des restrictions du droit de propriété (art. 20 et 21 LL)		

La société n'emploie pas de personnel. Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

sur le contrôle restreint à l'assemblée générale ordinaire des coopérateurs de
PRIMAVESTA, SOCIETE COOPERATIVE D'UTILITE PUBLIQUE

Lausanne

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)


F. BONVIN
(expert-réviseur agréé)

Annexes : - Comptes annuels 2024



Impressum

© Coopérative PrimaVesta

Textes : Patrimob SA

Adaptations textes : Chantal-Anne Jacot, journaliste RP

Maquette originale : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

Remplissage 2025 : LL G-DA

Photographies : EDIDA SA – Architectes.ch / Hélène Maria /

Nathalie Racheter / Rainer Sohlbank, Pierre Menoux,

Désirée Quagliara

Photographies de couverture : Désirée Quagliara,

EDIDA SA – Architectes.ch / Rainer Sohlbank

Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA

Certification : Forest Stewardship Council (FSC)



Coopérative d'utilité publique PrimaVesta

Av. de la Gare 29 | Case postale 1180 | 1001 Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | primavesta@patrimob.ch

www.primavesta.ch