

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

# SOMMAIRE



**3**  
Mot du Président

**4**  
Conseil d'administration  
et Assemblée générale 2023



**5**  
Gouvernance & Contrôle

**6**  
Compétences 360°

**7**  
Recherche & Développement



**8**  
Développement

**9**  
Exploitation

**12**  
Parc immobilier

**14**  
Bilan au 31 décembre 2023

**15**  
Profits et Pertes 2023

**16**  
Annexes aux comptes 2023

**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 chacun et chacune dans notre communication.*



# MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2023 a été celle des enjeux qui nous ont permis d'avancer au niveau de la **diversité** de nos projets. Des **enjeux** qui nous ont aussi montré à quel point il était indispensable d'analyser la situation géopolitique, d'affronter l'inflation, de suivre l'évolution importante des taux hypothécaires et d'en considérer les effets directs sur nos décisions.

Nous avons constaté que la pénurie de logements s'est encore affirmée en Romandie. Elle est due, entre autres, à une forte densification de la population en Suisse et au déficit cruel de logements neufs. L'absence de terrains constructibles accompagnée de la difficulté de surélever des immeubles, même si la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le prévoit, sans oublier la lenteur administrative dans le cadre des autorisations de construire, n'ont pas simplifié la situation en 2023.

Dans un esprit de mixité intergénérationnelle et sociale, notre coopérative propose des logements protégés à loyer abordable pour personnes âgées ou à mobilité réduite. Dès 2024, ces derniers seront rebaptisés Logements adaptés avec accompagnement (Lada). Nous attachons une réelle importance au développement de ce type d'habitations.



© Désirée Quagliara

3

*Enjeux, diversité, fierté, responsabilité*

Notre **fierté**, nous la partageons en citant l'exemple à Aigle du Clos des Messageries, un immeuble labellisé Minergie®, destiné à des Lada. Cette réalisation témoigne d'une gestion efficace, surtout avec le démarrage complexe du chantier pendant une période de hausse des coûts. Le projet sera terminé à l'été 2024.

Aujourd'hui, nous sommes sereins. Nous avançons, avançons et mettons tout en œuvre dans un esprit de **responsabilité** en souhaitant cimenter la confiance de nos interlocuteurs, de nos partenaires, des autorités et des futurs locataires qui intègrent chaque jour nos logements.

**Joël Cornuz**  
Président

# CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

## En résumé

### Assemblée générale

Tenue le 22 juin 2023 à la Maison de la Communication à Lausanne, 12 sociétaires étaient présents.

#### **L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 23 juin 2022, a :**

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2022 ;
- pris acte de la radiation de M. Christian Perrin en qualité de Membre ;
- pris acte des élections de :
  - M. Harold Frésard en qualité de Membre du Conseil d'administration ;
- 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 2023. On peut relever qu'il a :**

- validé les décisions des procès-verbaux des Comités exécutifs du 9 février, du 27 avril, du 18 août et du 7 décembre ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2022 ;
- 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 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 22 juin 2023 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

[www.primavesta.ch](http://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

- Écublens
- La Sarraz
- Cossonay

Organe de révision : Hervest Fiduciaire SA à Lausanne

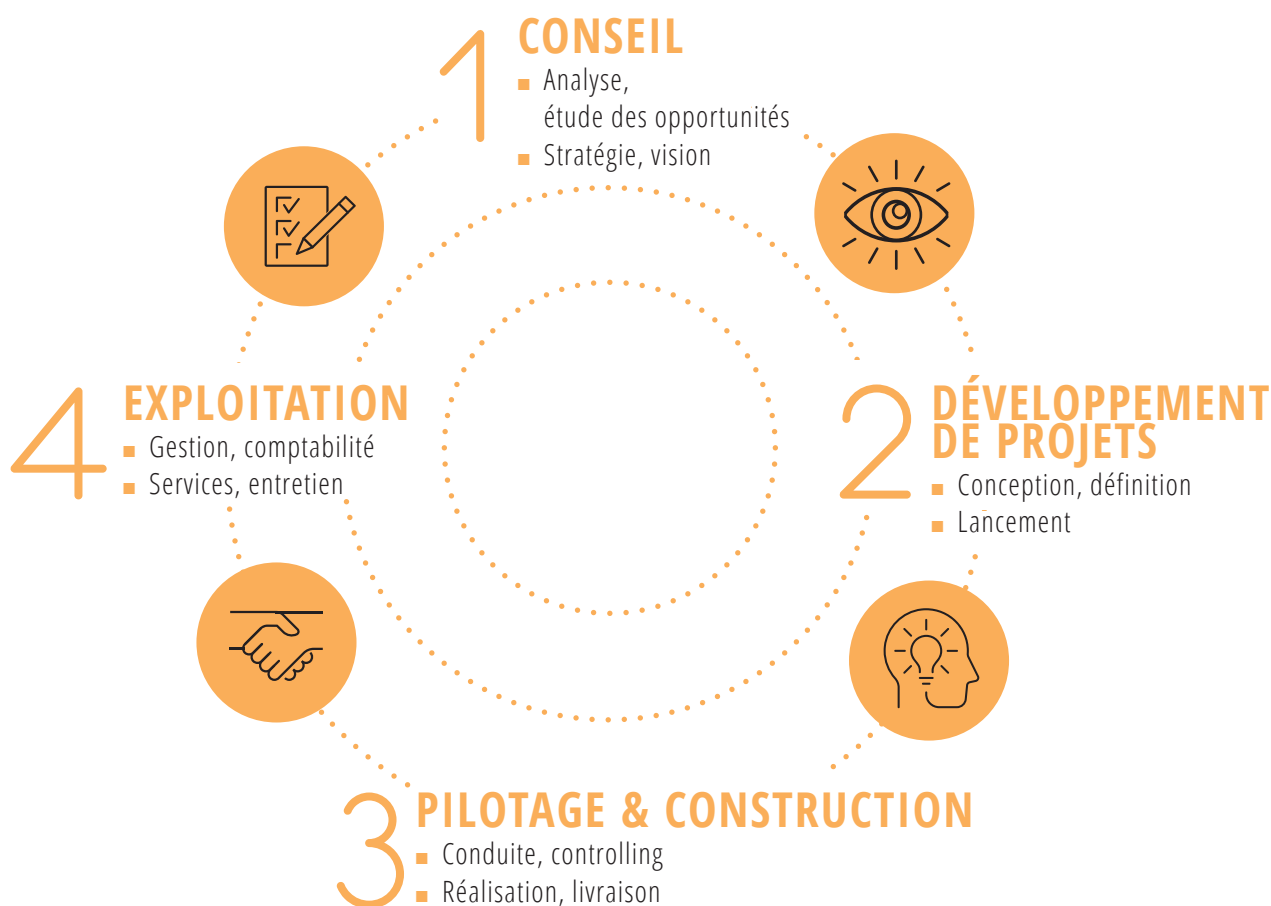


# COMPÉTENCES 360°

La Coopérative PrimaVesta gère des développements immobiliers de logements protégés 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.



|| En tant que partenaires, 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**

# 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 Coopérative PrimaVesta 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.

# DÉVELOPPEMENT

En 2023, le canton de Vaud, dans le cadre de son engagement en faveur des seniors, a pris la décision de revoir la terminologie des « logements protégés », les désignant désormais comme des « logements adaptés avec accompagnement » (Lada). L'État de Vaud a alors annoncé qu'à partir de 2024, cette appellation entrerait en vigueur. De plus, il a été précisé qu'il serait nécessaire de construire **1500** logements Lada supplémentaires d'ici 2030 pour faire face aux défis du vieillissement de la population.

## Chantier en cours

### (VD) Aigle - Le Clos des Messageries

Développement

Construction

▣ 1 immeuble 🏠 43 logements (31 protégés et 12 à prix coûtant)  
+ 13 places de parc intérieures

Des investisseurs privés ont approché la Coopérative PrimaVesta pour développer un immeuble à Aigle, destiné à des logements protégés.

Les investisseurs auront la propriété de la cage A, des commerces et du parking souterrain, tandis que la coopérative possédera les cages B, C et D à partir du 1<sup>er</sup> étage qui seront toutes communicantes. Le projet inclura au total 43 logements dont 31 seront des logements protégés.

Les travaux progressent conformément au calendrier pour donner suite à l'approbation des aménagements extérieurs à l'automne 2023. En décembre 2023, les premières copropriétés par étage ont été livrées, permettant ainsi l'arrivée des premiers logements voisins. Bien que le projet ait rencontré des défis en 2023, notamment des imprévus liés aux charpentes et des ajustements de coûts, les maçons ont réussi à finaliser leur travail sans surcoût majeur.



© Arch. Tommaso Alberghini

Cette réalisation témoigne d'une gestion efficace, malgré le démarrage du chantier pendant une période de hausse des coûts. Le projet demeure conforme au plan établi avec une augmentation des coûts inférieure à 5%.

Le rez-de-chaussée accueillera un tea-room et un commerce. Au 1<sup>er</sup> étage de la cage C, une salle communautaire de 46 m<sup>2</sup>, dotée d'une cuisine et d'un WC pour personnes à mobilité réduite, sera mise à disposition des locataires des logements protégés. Elle bénéficiera également d'un accès à une terrasse, offrant ainsi un espace extérieur agréable pour l'ensemble des résidents. Une référente sociale sera présente régulièrement sur le site, organisant des activités collectives et répondant aux besoins des locataires.

Treize places de parc, dont 2 pour personnes à mobilité réduite (PMR), seront disponibles dans le parking souterrain. La livraison des logements de la coopérative est prévue à l'été 2024.



# EXPLOITATION

## Les caractéristiques des logements protégés et leurs pôles d'activités

Les logements protégés fournissent une réponse concrète aux besoins des personnes confrontées à un processus de fragilisation qui souhaitent vivre de manière indépendante, à domicile, le plus longtemps possible. Ces appartements disposent d'une architecture adaptée aux personnes à mobilité réduite respectant les directives techniques et architecturales édictées par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS). Ils sont proches des infrastructures utiles tels que commerces, transports et services. En tant que structures à mi-chemin entre le domicile et l'hébergement en EMS, les logements protégés s'inscrivent comme une véritable alternative permettant de rester le plus longtemps « chez soi ».



© Désirée Quagliara

Depuis plus de dix ans, la coopérative dispose d'un accompagnement sur mesure pour les seniors et/ou les personnes à mobilité réduite, grâce à ses partenaires de confiance : la gérance Alterimo et l'association Althys.



© Désirée Quagliara



© Désirée Quagliara

Alterimo propose un service de gestion locative spécialement conçu pour répondre aux besoins des seniors. De son côté, l'association Althys offre des services à la personne en fournissant une assistance sécurisée. Dans le cadre de cet accompagnement, un système d'appel d'urgence, utilisable à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, peut également être installé en fonction des besoins spécifiques de chaque personne.

### Ces partenariats renforcent l'engagement de la coopérative envers le bien-être et la sécurité de ses résidents.

Parmi les prestations délivrées figurent notamment un accompagnement social assuré par une référente sociale. Il existe quatre pôles d'activités proposés aux résidents, à savoir :

- mobilité : gymnastique, douce ou active, Tai Chi, Zumba, danse et balades ;
- mémoire : quiz musicaux, jeux divers, ateliers mémoire et lectures interactives ;
- sociabilité : repas conviviaux, goûters, fêtes d'anniversaire, café-croissants, lotos, sorties et échanges de compétences ;
- prévention : système d'appel d'urgence et prévention des chutes.



© Désirée Quagliara

La coopérative remercie ses partenaires pour cette excellente collaboration.

Pour toute question relative aux logements protégés, la gérance Alterimo se porte à votre entière disposition : [www.alterimo.ch](http://www.alterimo.ch)



# EXPLOITATION

## 2023 en bref

À la clôture de l'année 2023, la coopérative disposait de 228 logements en location, présentant peu de rotations. Il a été observé que la relocation des logements en périphérie peut parfois être plus complexe et nécessite davantage de temps.

Cependant, le besoin de logements protégés demeure une priorité cruciale pour faire face à l'inéluctable augmentation du nombre de personnes âgées.

En 2023, le Conseil d'État a dévoilé un projet de modification de loi visant à renforcer la politique en faveur des logements adaptés avec accompagnement. Le canton de Vaud souhaite faciliter la construction ou la rénovation des logements protégés en offrant des prêts sans intérêt et une aide financière pour adapter les habitations ordinaires des personnes de 65 ans et plus.

Cette initiative s'inscrit dans la volonté de répondre aux enjeux démographiques et aux désirs des seniors de pouvoir vieillir chez eux.

Engagée dans cette problématique, la coopérative entend poursuivre ses efforts pour développer davantage de

logements protégés, soulignant ainsi l'importance de ces structures dans le contexte du vieillissement de la population.

### 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.

## Parc immobilier

### (VD) Penthalaz - La Vuy 3



Réalisation : 2018-2020



© architectes.ch



© Désirée Quagliara

Parmi les nouvelles activités proposées en 2023, le site de Penthalaz offre désormais des cafés littéraires.

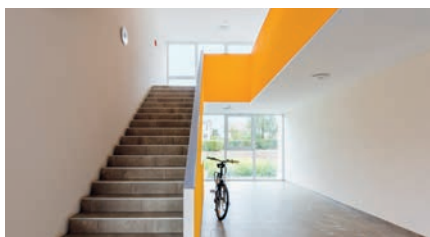
Ces moments privilégiés reflètent l'engagement de la référente sociale à promouvoir le bien-être, créant ainsi un environnement propice à l'épanouissement et au partage.

## (VD) Cossonay - Passoir 2



Réalisation : 2017-2018

© architectes.ch



Le lancement des cours de yoga sur chaise fin 2023 à Cossonay marque une étape importante pour nos résidents. Conçus spécifiquement pour répondre à leurs besoins, ces cours offrent une approche accessible et adaptée à tous les niveaux de mobilité. Grâce à cette initiative, nos locataires peuvent désormais profiter des bienfaits du yoga, améliorant ainsi leur bien-être physique et mental.

## (VD) Cheseaux - Château 8



Réalisation : 2017-2019

© architectes.ch



Les résidents ont eu l'opportunité de participer à diverses sorties, notamment une visite à Château d'Oex en avril 2023 pour retrouver une ancienne locataire. Pendant l'été, une fête animée dans le jardin a ravi tous les habitants. De plus, des moments de partage ont été organisés avec les proches aidants, et une personne seule du village a été invitée au repas de Noël. Cet immeuble propose une variété d'activités traditionnelles telles que le loto, les crêpes parties et la préparation de confitures.

## (VD) Écublens - Bois 29 AB



Réalisation : 2010-2012

© architectes.ch



En juillet 2023, à Écublens, des chercheurs de l'EPFL et des étudiants sud-coréens se sont réunis dans le cadre du projet « Kimcheese », visant à développer des technologies pour les personnes âgées en Corée du Sud et en Suisse. Ils ont présenté un concept innovant pour renforcer la sécurité aux passages piétons. Les résidents ont participé activement en partageant leurs opinions et leurs questions, soulignant l'importance de leur inclusion dans la conception de telles solutions. Cet échange démontre l'engagement envers l'inclusion des résidents dans le processus de développement technologique. La coopérative se réjouit d'en savoir plus sur cette démarche prometteuse pour continuer à collaborer et développer des solutions innovantes qui répondent aux besoins et aux préoccupations des seniors.

À ce propos, visitez le projet sur : <https://kimcheese.org/>

## (VD) Nyon - Tattes d'Oies 99 (Le Pré de l'Oie)



Réalisation : 2012-2014

© architectes.ch



Cet immeuble comprend 51 logements, dont 45 logements protégés. En 2023, des problèmes de drainage d'eau ont été rencontrés dans le local de fanfare, nécessitant la signature d'un contrat d'entretien pour assurer son bon fonctionnement. L'association « Pré de Chez t'Oie » a organisé son traditionnel marché gratuit autour du local de quartier de Pré de l'Oie, le samedi 23 septembre. Les participants ont eu l'occasion de donner et recevoir des objets divers sans obligation d'échange, créant ainsi une animation conviviale pour rencontrer les voisins. En 2023, les cours de Zumba pour seniors à Nyon ont été un succès retentissant, offrant aux participants une façon dynamique et conviviale de rester actifs tout en renforçant les liens sociaux.

# PARC IMMOBILIER

## IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Bois 29 AB (Résidence du Bois)	Écublens	44	Protégés	11	2012	Oui	Oui
Bois 29 AB (Résidence du Bois)	Écublens	11	Estudiantins	0	2012	Oui	Oui
Levant 2 A (Les Boutons d'Or)	La Sarraz	16	Protégés	10	2013	Oui	Oui
Tattes d'Oie 99 (Le Pré de l'Oie)	Nyon	51	Protégés + Loc	19	2014	Oui	Eco
Hôtel de Ville 11 (La Baie du Lac)	L'Abbaye	18	Protégés subv.	0	2014	Oui	Oui
Bosquets 6	Vevey	14	Protégés	0	2018	Non	Oui
Passoir 2 (Le Clos du Merisier)	Cossonay	41	Protégés	27	2018	Oui	Oui
Château 8 (Les Clématites)	Cheseaux	16	Protégés	5	2019	Oui	Oui
La Vuy 3 (Les Reflets de la Venoge)	Penthalaz	17	Protégés	0	2020	Oui	Oui
<b>Sous-total</b>		<b>228</b>		<b>72</b>			

## CHANTIER EN COURS

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Le Clos des Messageries	Aigle	43	Protégés + Loc	13	2024	Non	Oui
<b>Sous-total</b>		<b>43</b>		<b>13</b>			
<b>TOTAL</b>		<b>271</b>		<b>85</b>			



**43** LOGEMENTS  
EN COURS DE  
CONSTRUCTION

**4,7** MIOS  
CHF  
D'ÉTAT LOCATIF

# NOS RÉFÉRENCES



## Écublens

Bois 29 AB (Résidence du Bois)



## La Sarraz

Levant 2 A (Les Boutons d'Or)



## Nyon

Tattes d'Oie 99 (Le Pré de l'Oie)



## L'Abbaye

Hôtel de Ville 11 (La Baie du Lac)



## Vevey

Bosquets 6



## Cossonay

Passoir 2 (Le Clos du Merisier)



## Cheseaux

Château 8 (Les Clématites)



## Penthaz

La Vuy 3 (Les Reflets de la Venoge)



# BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023

(avec exercice précédent comparé)

31.12.23

31.12.22

## ACTIF

### Actifs circulants

**2'526'128.80**

**2'037'800.93**

Actifs disponibles

2'303'039.62

1'677'965.22

Actifs réalisables

215'489.18

345'135.71

Actifs de régularisation

7'600.00

14'700.00

### Actifs immobilisés

**79'725'343.23**

**75'056'068.44**

Immobilisations financières

5'000.00

5'000.00

Immeubles

66'790'233.47

66'790'233.47

Immeubles en construction

12'928'759.76

8'259'334.97

Autres actifs immobilisés

1'350.00

1'500.00

## TOTAL DE L'ACTIF

**82'251'472.03**

**77'093'869.37**

## PASSIF

### Fonds étrangers

**75'236'257.12**

**70'452'368.67**

Dettes à court terme

21'605.50

21'380.15

Passifs de régularisation

90'060.00

51'500.00

Dettes à long terme portant intérêts

68'392'816.61

65'020'190.62

Fonds

6'731'775.01

5'359'297.90

### Fonds propres

**7'015'214.91**

**6'641'500.70**

Capital & Réserves

6'533'500.00

6'300'600.00

Parts sociales

6'533'500.00

6'300'600.00

Profits et Pertes

481'714.91

340'900.70

Report au 01.01

340'900.70

186'611.10

### Résultat de l'exercice

**140'814.21**

**154'289.60**

## TOTAL DU PASSIF

**82'251'472.03**

**77'093'869.37**

# PROFITS ET PERTES 2023

(avec exercice précédent comparé)

31.12.23

31.12.22

## PRODUITS

Loyers des immeubles (théoriques)  
./. Vacants  
Loyers des immeubles (encaissés)  
Subventions cantonales  
Produits divers  
Intérêts créanciers

**3'991'788.94**

4'008'782.00  
-41'140.00  
3'967'642.00  
24.00  
24'122.94  
0.00

**3'977'202.12**

4'012'260.00  
-44'330.00  
3'967'930.00  
24.00  
9'248.12  
0.00

## CHARGES

### Charges d'exploitation

Charges financières  
Droits de superficie  
Charges courantes d'exploitation  
Charges d'entretien

**2'446'389.96**

744'978.53  
385'260.80  
728'926.98  
587'223.65

**2'222'744.17**

775'678.15  
382'974.20  
727'793.17  
336'298.65

### Amortissements

Amortissements immeubles

**0.00**

0.00

**0.00**

0.00

### Autres charges

Frais de fonctionnement

**24'913.68**

24'913.68

**23'719.27**

23'719.27

### Attributions fonds

Fonds de régulation des loyers  
Fonds de rénovation

**1'372'477.11**

1'756.00  
1'370'721.11

**1'574'360.83**

10'491.00  
1'563'869.83

### Impôts

Impôts de l'exercice

**22'485.70**

22'485.70

**10'785.70**

10'785.70

## RÉSULTAT avant produits extraordinaires

**125'522.49**

**145'592.15**

### Impôts des exercices précédents

-2'241.00

-8'697.45

### Recette exceptionnelle

13'050.72

-

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

**140'814.21**

**154'289.60**

# 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 et/ou cédés en garantie des engagements de la société ou actifs sous réserve de propriété** 31.12.23 31.12.22

### Écublens, Bois 29 AB

Valeur comptable	16'822'029.45	16'822'029.45
Valeur assurance incendie (indice 140)	18'060'788.75	16'668'323.00
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

### La Sarraz, Levant 2 A

Valeur comptable	5'219'962.25	5'219'962.25
Valeur assurance incendie (indice 140)	4'847'537.50	4'481'979.00
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

### 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	5'673'958.00
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

### Nyon, Tattes d'Oie 99

Valeur comptable	16'682'956.80	16'682'956.80
Valeur assurance incendie (indice 140)	17'169'424.60	15'877'245.00
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

### 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



# ANNEXES AUX COMPTES 2023

**Actifs mis en gage et/ou cédés en garantie des engagements de la société ou actifs sous réserve de propriété** 31.12.23 31.12.22

## **Cossonay, Passoir 2**

Valeur comptable	12'807'686.20	12'807'686.20
Valeur assurance incendie (indice 140)	16'508'100.80	15'159'660.00
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

## **Cheseaux, Château 8**

Valeur comptable	4'632'916.90	4'632'916.90
Valeur assurance incendie (indice 140)	4'437'014.00	4'099'550.00
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

## **Penthalaz, La Vuy 3**

Valeur comptable	4'064'437.87	4'064'437.87
Valeur assurance incendie (indice 140)	4'548'042.00	4'211'150.00
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

## **Aigle, Le Clos des Messageries**

Valeur comptable	12'928'759.76	8'259'334.97
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)	-	-

**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 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)  
(réviseur responsable)

  
F. BONVIN  
(expert-réviseur agréé)



NOUS SOMMES  
LE PARTENAIRE  
ADÉQUAT.

IMPRESSUM © COOPÉRATIVE PRIMAVESTA

Textes : Patrimob SA

Adaptations textes : Chantal-Anne Jacot, journaliste RP

Graphisme : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

© Photographies : architectes.ch, Désirée Quagliara & Arch. Tommaso Alberghi

Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA

Certification : Forest Stewardship Council (FSC)



© architectes.ch

**Coopérative d'utilité publique PrimaVesta**

Av. de la Gare 29 | Case postale 1180 | 1001 Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | [primavesta@patrimob.ch](mailto:primavesta@patrimob.ch)

[www.primavesta.ch](http://www.primavesta.ch)