

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019



Prima  esta
coopérative d'utilité publique

MOT DU PRÉSIDENT

État des lieux

Comprendre pour anticiper. Devancer pour avoir un coup d'avance. Le thème actuel est préoccupant : le changement climatique. Il ne concerne pas que la planète, mais tous ceux qui l'habitent, qui la font, nous. Plus nous attendons, plus l'équation sera difficile à résoudre. Agissons dès maintenant.

Les acteurs de la Coopérative Primavesta sont conscients de ce changement et de son évolution. L'adaptation des divers secteurs - qu'ils soient publics ou privés - est nécessaire, voire même rentable au niveau des coûts que nous pourrions éviter à présent et au futur. Pourquoi ne pas faire **un état des lieux** ?

Chacun d'entre nous peut apporter des nouveautés et des fluctuations dans sa manière de vivre, de penser, d'amorcer une problématique, d'étudier un projet, de le concrétiser, de l'aboutir et d'avoir envie de faire partie de **la** solution.

Dans une maison, dans un appartement, dans une pièce, le changement climatique et le développement durable sont des deux côtés. A l'intérieur comme à l'extérieur.

Un des grands défis que notre coopérative a pris et souhaite relever : poursuivre au fil des ans sa mission de mettre à disposition des loyers à prix abordables. Nous devons toujours et encore réfléchir à des investissements très ciblés, à continuer à bâtir des immeubles aux normes précises en suivant le label Minergie® pour garantir le confort et l'efficacité énergétique ou le Minergie-P pour assurer les constructions à basse consommation ou encore le Minergie-A pour offrir une parfaite autonomie thermique. Selon les besoins, marions-les sans hésiter aux produits complémentaires ECO (santé et construction durable) et SQM (construction de haute qualité).

Mais concrètement, comment ? Par exemple en posant des fenêtres adéquates, en aménageant des aérations douces, en assurant une acoustique sans faille, en pensant à un rendement lumineux des éclairages, en nous préoccupant des systèmes de protection solaire et de ceux contre les intempéries, en habillant les portes pour renforcer l'enveloppe de construction de manière isolée et étanche... La liste pourrait être encore longue. En résumé, avançons sans restriction.

Terminons sur une note d'authenticité. Evoquons le respect et le devoir du citoyen pour la **collectivité**, soit le **civisme**. Un mot rigide, pourtant accueillant et bienveillant. Accompagné d'un peu de civilité, il ouvre la porte au bon voisinage, au partage, à la flexibilité, à la solidarité, au « savoir-vivre » et « savoir-faire », pour regarder le quotidien ensemble. D'ailleurs, les mots « savoir-vivre » et « savoir-faire » ne devraient-ils pas être réunis sous un même toit : « **savoir-être** » ?

Philippe Diesbach, président

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 : EN RÉSUMÉ

Assemblée générale

Elle s'est tenue le 27 juin 2019 à l'hôtel Mirabeau à Lausanne et 18 personnes étaient présentes. L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2019, a :

- ✓ validé le procès-verbal du 28 juin 2018,
- ✓ pris acte de l'élection de Mme Nicole Baudet, Conseillère municipale à Cossonay et de Me Séverine Berger, avocate à Lausanne,
- ✓ pris acte de la démission de M. Charles Vauthier,
- ✓ accepté la résiliation du mandat de réviseur de GB Fibexa SA,
- ✓ proposé la nomination de la société Hervest Fiduciaire SA en qualité d'organe de révision des comptes.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2019. On peut relever qu'il a :

- ✓ validé les décisions prises par le Comité exécutif qui s'est réunis cinq fois,
- ✓ validé les décisions des procès-verbaux des 28 novembre 2018 et 8 mai 2019,
- ✓ reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2018,
- ✓ obtenu les informations relatives aux immeubles construits,
- ✓ eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement,
- ✓ pris note qu'il n'y avait pas de cas de contentieux,
- ✓ pris connaissance des comptes 2018 et les a validés,
- ✓ pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la Coopérative PrimaVesta,
- ✓ analysé les risques encourus par la Coopérative Primavesta,
- ✓ préparé l'Assemblée générale,
- ✓ validé le changement de l'organe de révision,
- ✓ pris note de la nouvelle prestation de la société Althys (bracelet Althyflex),
- ✓ obtenu des renseignements au sujet du tableau de contrôle des produits et des charges d'exploitation ainsi que de chauffage et d'eau chaude.

L'Assemblée générale (AG) de 2020 fera l'objet d'une convocation séparée sous forme de courrier.

Le PV de l'AG du 27 juin 2019 est disponible sur notre site internet à l'adresse suivante :

www.primavesta.ch/la-cooperative/presentation/

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2019

En 2019, la Coopérative PrimaVesta a achevé le chantier à Cheseaux-sur-Lausanne et a poursuivi celui de Penthalaz. A la fin de l'année, le parc immobilier de la coopérative comptait plus de 210 logements.

Les Clématites - Cheseaux-sur-Lausanne



Les travaux se sont terminés en mars 2019. Ainsi, les locataires ont emménagé dès le 1^{er} avril 2019. Les 13 logements protégés et les 3 logements en location à prix coûtant ont trouvé preneur rapidement. La commission d'attribution des appartements s'est réunie à deux reprises afin de délibérer sur les demandes de location reçues. Il est important de confier ces appartements à des personnes qui en ont le besoin, tout en tenant compte d'une certaine mixité pour créer une bonne dynamique de groupe dans l'immeuble.

Un soin particulier a été apporté aux aménagements extérieurs afin de favoriser les contacts et les échanges dans un cadre bucolique. Des jardins potagers surélevés ainsi qu'un poulailler sont à la disposition des locataires.

Suite à une décision collégiale, la propriétaire du terrain et voisine de l'immeuble s'occupe au quotidien des poules. Elle dépose chaque jour les œufs à l'espace communautaire pour que les locataires puissent en bénéficier. Les locataires prennent le relais durant ses vacances ou absences.



En peu de temps, une ambiance très chaleureuse s'est installée entre les locataires qui ont décidé de nommer leur salle communautaire : « La Sagrada Familia ». Ils font régulièrement des sorties en train ou en bus pour visiter différents coins du canton. Ils ont organisé dans les couloirs de l'immeuble une exposition éphémère avec un peintre très connu de la région, M. Zaugg. Tout ceci promet de belles aventures en communauté à l'avenir.

La Venoge - Penthalaz

Les travaux de construction de l'immeuble de 17 logements protégés se sont poursuivis sans encombre en 2019. La livraison du bâtiment est prévue en février 2020.



Les futurs locataires profiteront d'une salle communautaire au rez-de-chaussée et aussi de différentes commodités se trouvant dans le bâtiment de l'EMS tels qu'un centre d'accueil temporaire (CAT), un magasin d'alimentation, un coiffeur ainsi qu'un café-restaurant.

Une seule séance de la commission d'attribution a été nécessaire pour attribuer l'ensemble des logements. Cela nous démontre encore une fois que la demande en logements protégés à loyers abordables est forte. Les loyers de ces logements sont compatibles avec ceux admis par les prestations complémentaires de l'AVS et l'AI, ce qui permet à tout un chacun d'y accéder.

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

Tattes d'Oies 99 - Nyon

L'année a été marquée par la reprise des locaux de la pharmacie par les gestionnaires du kiosque. Les travaux effectués ont permis l'agrandissement du kiosque-snack-bar afin d'offrir un plus grand lieu de rencontre et d'échange autour d'un café et de plats de petite restauration pour nos locataires ainsi que pour la clientèle avoisinante.

Bosquets 6 - Vevey

La particularité de cet immeuble est son restaurant « Le N° 6 ». En effet, la Fondation Polyval, copropriétaire de l'immeuble, s'est investie dans une nouvelle activité, celle d'accompagner des personnes en situation de handicap afin de leur permettre d'accéder aux métiers de services de la restauration.

Cet endroit est très apprécié par nos locataires et par la population locale pour son ambiance chaleureuse et décontractée ainsi que pour sa cuisine aux saveurs traditionnelles et à base de produits frais.



Hôtel-de-Ville 11 - L'Abbaye



Lors de la fermeture de la boulangerie, une nouvelle activité a vu le jour dans l'immeuble : l'ouverture d'un cabinet vétérinaire, spécialisé dans la chirurgie thoracique, hépatique et urinaire ainsi que la chirurgie mini-invasive sur les petits animaux.

Cette activité, peu présente dans la région, permet de combler un manque.

Passoir 2 - Cossonay

Plusieurs activités courantes sont organisées : lotos, marche, gymnastique douce, ateliers divers et sorties régulières. Les habitants du Clos du Merisier ont également pu prendre part à la Fête des voisins le 25 mai lors de laquelle des grillades ont été servies.

Cette rencontre a été un grand succès avec la participation d'une cinquantaine de personnes. En juin, un concert a été orchestré dans la salle communautaire avec un groupe tchèque qui se produit depuis 20 ans en Suisse romande pour les aînés dans les EMS et dans d'autres structures. Ce groupe interprète de la musique de variété et du classique. Les locataires ont eu énormément de plaisir lors de ce moment de détente. A leur demande, le groupe a redonné un concert à Noël.



Levant 2A - La Sarraz

Régulièrement, le maraîcher effectue des livraisons à la salle communautaire, ce qui réjouit nos locataires. Des sorties dans les marchés de la région sont également programmées. Ces balades sont très appréciées des locataires.

Généralités

Des séances de prévention en collaboration avec la Police, la Gendarmerie ou les Pompiers ont eu lieu sur plusieurs sites. Toutes les référentes sociales d'Althys ont suivi les cours de répétition et obtenu le renouvellement de leur certificat de premiers secours (BLS) comprenant également la réanimation cardio-respiratoire.

* * *

Nous tenons à remercier encore chaleureusement la Loterie Romande de soutenir nos projets. Grâce à ses dons, elle permet aux locataires de bénéficier d'une salle communautaire parfaitement aménagée et confortable.

Avec le soutien de la
 Loterie Romande

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Bois 29AB (Résidence du Bois)	Ecublens	44	Protégé	11	2012	Oui	Oui
Bois 29AB (Résidence du Bois)	Ecublens	11	Estudiantin	0	2012	Oui	Oui
Levant 2A (Les Boutons d'Or)	La Sarraz	16	Protégé	10	2013	Oui	Oui
Tattes d'Oie 99 (Le Pré de l'Oie)	Nyon	51	Protégé + Loc	19	2014	Oui	ECO
Hôtel de Ville 11 (La Baie du Lac)	L'Abbaye	18	Protégé subv.	0	2014	Oui	Oui
Bosquets 6	Vevey	14	Protégé	0	2018	Non	Oui
Passoir 2 (Le Clos du Merisier)	Cossonay	41	Protégé	27	2018	Oui	Oui
Château 8 (Les Clématites)	Cheseaux	16	Protégé	5	2019	Oui	Oui
Sous-total		211		72			

EN COURS DE CONSTRUCTION

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Les Reflets de la Venoge	Penthalez	17	Protégé	0	2020	Oui	Oui
Sous-total		17		0			
TOTAL		228		72			

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - 2019

DIESBACH Philippe*	Président
BAUDET Nicole	Membre
BERGER Séverine*	Membre
CORNUZ Joël	Membre
DEVELEY Daniel	Membre
DIESBACH VERNEVAUT Dominique	Membre
DUNAND Pascal *	Membre
EQUEY Philippe *	Membre
MANZINI Pascale	Membre
PAQUIER Claude *	Membre
UFFER Filip *	Membre

* Membres du Comité exécutif

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

ACTIF

Actifs circulants **1'299'999.42** **1'008'296.58**

Actifs disponibles **654'653.60** **702'697.70**

Banque, c/général 21'252.75 154'521.50

Banque, c/immeuble 633'400.85 548'176.20

Actifs réalisables **540'235.27** **290'851.43**

Gérance, c/immeuble 540'235.27 290'851.43

AFC, impôt anticipé à récupérer 0.00 0.00

Actifs de régularisation **105'110.55** **14'747.45**

Actifs transitoires 105'110.55 14'747.45

Actifs immobilisés **65'934'216.40** **61'943'513.55**

Immobilisations financières **5'000.00** **5'000.00**

Titres de participation CCL 5'000.00 5'000.00

Immeubles **62'644'214.40** **41'435'843.00**

Immeubles 66'857'218.05 44'646'846.65

./. Fonds d'amortissement -4'213'003.65 -3'211'003.65

Immeubles en construction **3'283'052.00** **20'500'570.55**

Immeubles en construction 3'283'052.00 20'500'570.55*

Autres actifs immobilisés **1'950.00** **2'100.00**

Dépenses études nouvelles constructions 0.00 0.00

Frais de souscription à amortir CCL 1'950.00 2'100.00

TOTAL DE L'ACTIF **67'234'215.82** **62'951'810.13**

* Y compris don de la Loterie Romande de CHF 200'000.00

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

PASSIF

Fonds étrangers **61'418'166.22** **57'569'990.18**

Dettes à court terme **415'747.30** **424'130.80**

Créanciers 9'974.50 22'430.80

Prêt Oreste SA 405'772.80 401'700.00

Passifs de régularisation **66'835.55** **66'608.45**

Passifs transitoires 66'835.55 66'608.45

Dettes à long terme portant intérêts **59'945'427.05** **56'330'590.85**

Banques, c/construction 1'835'301.60 14'662'546.00

Banque, c/hypothécaires 53'736'590.45 37'114'289.85

Coopératives d'habitation Suisse 87'035.00 94'005.00

CCL 1'000'000.00 1'000'000.00

Etat de Vaud 3'286'500.00 3'459'750.00

Fonds **990'156.32** **748'660.08**

Fonds de régulation des loyers 46'003.00 38'462.00

Fonds de rénovation 944'153.32 710'198.08

Fonds propres **5'816'049.60** **5'381'819.95**

Capital et Réserves **5'542'500.00** **5'165'200.00**

Parts sociales 5'542'500.00 5'165'200.00

Profits et Pertes **273'549.60** **216'619.95**

Report au 01.01 216'619.95 177'425.04

Résultat de l'exercice 56'929.65 39'194.91

TOTAL DU PASSIF **67'234'215.82** **62'951'810.13**

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2019

(avec exercice précédent comparé) 31.12.19 31.12.18

PRODUITS	3'695'963.25	2'975'800.85
Loyers des immeubles (théoriques)	3'710'925.00	3'044'598.00
./.. Vacants	-24'920.00	-98'315.00
Loyers des immeubles (encaissés)	3'686'005.00	2'946'283.00
Subventions cantonales	4'418.00	15'936.00
Produits divers	5'540.25	13'581.85
Intérêts créanciers	0.00	0.00
CHARGES	3'641'674.15	2'935'866.74
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>2'354'434.11</i>	<i>2'009'502.84</i>
Charges financières	1'121'867.70	954'325.55
Droits de superficie	333'474.20	261'536.55
Charges d'exploitation	657'962.74	526'666.39
Charges d'entretien	241'129.47	266'974.35
<i>Amortissements</i>	<i>1'002'880.00</i>	<i>663'710.00</i>
Amortissements immeubles	1'002'880.00	663'710.00
<i>Autres charges</i>	<i>33'729.35</i>	<i>38'007.40</i>
Frais de fonctionnement	33'729.35	38'007.40
<i>Attribution fonds</i>	<i>241'496.24</i>	<i>213'694.05</i>
Fonds de régulation des loyers	7'541.00	18'759.00
Fonds de rénovation	233'955.24	194'935.05
<i>Impôts</i>	<i>9'134.45</i>	<i>10'952.45</i>
Impôts de l'exercice	9'134.45	10'952.45
RÉSULTAT avant produits extraordinaires	54'289.10	39'934.11
Vente Aquabelle / Produits extraordinaires	10'000.00	0.00
Valeur comptable des biens vendus	-7'359.45	0.00
Impôts années précédentes	0.00	739.20
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	56'929.65	39'194.91

ANNEXE AUX COMPTES 2019

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	31.12.19	31.12.18
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------

Bois 29AB, Ecublens

Valeur comptable	16'822'029.45	16'822'029.45
Valeur assurance-incendie (indice 120)	16'668'323.00	16'001'590.00
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

Levant 2A, La Sarraz

Valeur comptable	5'219'962.25	5'219'962.25
Valeur assurance-incendie (indice 120)	4'481'979.00	4'302'700.00
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

La Baie du Lac, L'Abbaye

Valeur comptable	5'913'155.15	5'913'155.15
Valeur assurance-incendie (indice 120)	5'673'958.00	5'447'700.00
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

31.12.19

31.12.18

Tattes d'Oie 99, Nyon

Valeur comptable	16'682'956.80	16'682'956.80
Valeur assurance-incendie (indice 120)	15'877'245.00	15'216'200.00
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

Bosquets 6, Vevey

Valeur comptable	4'860'092.50	4'550'052.00
Valeur assurance-incendie (indice 120)	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

Passoir 2, Cossonay

Valeur comptable	12'799'632.55	11'766'397.10
Valeur assurance-incendie (indice 120)	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

Château 8, Cheseaux

Valeur comptable	4'559'389.35	3'134'944.75
Valeur assurance-incendie (indice 120)	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

Les Reflets de la Venoge, Penthelaz

Valeur comptable	3'283'052.00	1'049'176.70
Valeur assurance-incendie (indice 120)	-	-
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

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 actionnaires 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 2019. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent mentionnées dans les comptes annuels a été effectué par un autre organe de révision.

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 et aux statuts.

Lausanne, le 28 avril 2020
LP/lj/5

HERVEST FIDUCIAIRE S.A.

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

Annexes : - Comptes annuels 2019

20



Prima  esta
coopérative d'utilité publique

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