

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



Prima  esta
coopérative d'utilité publique

MOT DU PRÉSIDENT

Votre rêve, une réalité.

Le logement est un droit fondamental inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme depuis 1948. Avoir un chez soi, disposer d'un toit, vivre mieux sont des valeurs qui comptent au quotidien. Trouver un logement à prix abordable, à prix coûtant, protégé ou subventionné qui corresponde aux besoins de chacune et de chacun, est indispensable, essentiel et vital.

L'année particulière que nous avons vécue, due à la pandémie de coronavirus et à ses effets inattendus sur le plan sanitaire, économique et social, nous a fait réfléchir. La fièvre est montée. Elle n'est pas encore tombée. Sentiments de colère, de crainte, de résignation, de résilience mais, heureusement aussi d'optimisme, nous ont habité·e·s.

Depuis mars 2020, lors du premier confinement, notre coopérative d'utilité publique a bien avancé et évolué. Elle a continué à le faire au fil des mois en dépit de la situation épidémiologique. Nos projets se sont développés avec succès.

Nous le constatons, la vie d'aujourd'hui est faite d'incertitudes face à l'avenir. Nous devons vivre avec. Nous continuons à penser objectivement que le bien tient plus de place que le mal.

Ainsi, avons-nous imaginé pour le futur un nouveau slogan qui symbolise notre philosophie, notre approche et la concrétisation de nos réalisations : **votre rêve, une réalité.**

Un rêve qui devient réalité... c'est possible dans un esprit solidaire. Nous remercions sur nos chantiers les directeurs de travaux et les ouvriers impliqués ainsi que les architectes créatif·ves ; au sein de notre administration et de notre gestion les collaborateur·trices engagé·e·s ; dans nos appartements protégés les référent·e·s sociaux·ales consciencieux·ses. Nous sommes reconnaissant·e·s à nos autorités cantonales et municipales proactives en matière de logements à loyer abordable, aux communes, aux institutions de droit public et aux instances financières, qui croient en nous et nous soutiennent.

Notre coopérative d'utilité publique n'a pas eu le temps d'être en mode pause. Elle est plus que jamais l'avenir de l'habitat, le vôtre.

Ensemble, prenons nos rêves pour des réalités et croyons en la réalité de nos rêves.

Philippe Diesbach, président

Prima  **esta**
coopérative d'utilité publique

votre rêve, une réalité.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020 : EN RÉSUMÉ

Assemblée générale

Elle s'est tenue le 23 septembre 2020 à l'hôtel Mirabeau à Lausanne et 10 personnes étaient présentes.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2019, a :

- ✓ validé le procès-verbal du 27 juin 2019,
- ✓ pris acte de l'élection de Mme Viviane Jomini, superficiante à Cheseaux-sur-Lausanne,
- ✓ accepté le renouvellement du mandat de réviseur de Hervest fiduciaire SA.

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 réuni quatre fois,
- ✓ validé les décisions du procès-verbal du 11 juin 2020,
- ✓ reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2019,
- ✓ 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 2019 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.

L'Assemblée générale (AG) de 2021 fera l'objet d'une convocation séparée sous forme de courrier.

Le PV de l'AG du 23 septembre 2020 est disponible sur notre site internet à l'adresse suivante :
www.primavesta.ch/la-cooperative/presentation/

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2020

En 2020, la Coopérative PrimaVesta a achevé le chantier de Penthalaz, Les Reflets de la Venoge. Un nouveau projet de logements protégés a été développé à Aigle, Le Clos des Messageries.

Les Reflets de la Venoge - Penthalaz



Les travaux de construction de l'immeuble de **17 logements protégés** se sont poursuivis sans encombre jusqu'en février 2020. Les aménagements extérieurs seront finalisés au printemps 2021 étant donné que la construction de l'extension de l'EMS est encore en cours. Les locataires jouiront d'un joli parc arboré derrière leur immeuble.

Les futurs locataires ont emménagé dès le 1^{er} mars 2020 et peuvent à présent profiter d'une salle communautaire aménagée au rez-de-chaussée ainsi que de différentes commodités se trouvant dans le bâtiment de l'EMS. Un centre d'accueil temporaire (CAT) et un salon de coiffure ont ouvert leurs portes en juillet 2020. Un magasin d'alimentation devrait ouvrir en août 2021 ainsi qu'une physio-clinique. Un projet de café-restaurant est également à l'étude.

Les loyers de ces logements sont compatibles avec les loyers admis par les prestations complémentaires de l'AVS et de l'AI, ce qui permet à tout un chacun d'en bénéficier.



Le Clos des Messageries - Aigle



La coopérative a été contactée par des investisseurs privés qui désiraient proposer des logements protégés dans leur projet. Ensemble, nous réaliserons deux immeubles sur un parking commun. Les investisseurs privés seront propriétaires de la cage d'escaliers A, des commerces et du parking. Pour sa part, la Coopérative PrimaVesta sera propriétaire des cages B, C et D comptant **43 logements au total dont 31 protégés**.

Le rez-de-chaussée des cages B, C et D sera occupé par un tea-room et un commerce. Les trois cages seront communicantes par les étages.

Au 1^{er} étage de la cage C, une salle communautaire d'environ 46 m², équipée d'une cuisine, sera à la disposition des locataires des logements protégés. Un WC handicapé sera situé face à la salle. Un·e référent·e social·e, présente régulièrement sur le site, identifiera les demandes des locataires, concevra et organisera des activités collectives. Deux buanderies communes pour l'ensemble des locataires seront aménagées.

Les logements bénéficieront de 13 places de parc (dont 2 pour handicapé·e·s) dans le parking souterrain. Tous les logements disposeront d'une cave au sous-sol. Le projet sera labellisé Minergie® afin de tenir compte du développement durable.

Les travaux commenceront d'ici l'été 2021 et devraient durer 24 mois.

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

Dans nos immeubles de logements protégés, seule la pandémie a eu un impact sur la vie quotidienne de nos locataires.

Les espaces communautaires ont été, dans un premier temps, fermés lors du confinement de mars 2020. C'est pourquoi, nos référent·e·s sociaux·ales ont mis en place des aides pour les courses de la majorité de nos locataires, pour les paiements et pour assurer des visites régulières afin de garder le contact.

Nos référent·e·s ont accompli un travail exemplaire pour préserver un sentiment de sécurité au sein de nos immeubles. Une hotline téléphonique a également été mise en place. En cas d'absence

de l'une ou l'autre de nos référent·e·s, pour raison de quarantaine ou de confinement, un·e remplaçant·e a toujours pris le relais afin de ne laisser personne de côté.

Nous avons assuré l'approvisionnement des masques et du gel pour nos locataires.

L'été dernier a souligné une reprise des activités, comme par exemple le repas hebdomadaire et convivial tant attendu, mais en petit groupe de 5 personnes, dans les salles et masquées. Les résident·e·s ont en général bien respecté ces contraintes et sont reconnaissant·e·s du travail accompli.

Nous n'avons eu que très peu de cas de malades dans l'ensemble des immeubles, grâce notamment au travail supplémentaire effectué par nos services de conciergerie afin de désinfecter régulièrement toutes les surfaces susceptibles de contamination : rampes d'escalier, boutons d'ascenseur, poignées de porte, etc. Nous les avons d'ailleurs remerciés en leur offrant une prime COVID-19 en fin d'année.

Lors du premier déconfinement, un exercice a été demandé à nos résident·e·s par le biais de la société Althys : celui de relater par écrit, ou simplement en prenant des photos, l'ambiance qui régnait au sein des sites durant le confinement.

Tattes d'Oies 99 - Nyon

Le local de la fanfare a subi d'importants travaux d'assainissement durant l'année 2020 suite à de nombreuses infiltrations d'eau provenant de la nappe phréatique. En complément, une pompe de relevage a également été installée afin de limiter les amenées d'eau dans le parking et les locaux en sous-sol. Depuis lors, les travaux donnent satisfaction, mais une surveillance est régulièrement effectuée.

Hôtel-de-Ville 11 - L'Abbaye

La Commune de L'Abbaye fait partie d'une région qui connaît une certaine détente dans le marché de la location, ce qui implique une importante rotation des locataires. A ce jour, tous les appartements n'ont pas pu être reloués. Cependant, tout est mis en œuvre afin que cette situation ne perdure. Des adaptations de loyer ont d'ores et déjà été effectuées.

* * *

Encore une fois, nous tenons à remercier 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.



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
La Vuy 3 (Les Reflets de la Venoge)	Penthalaz	17	Protégé	0	2020	Oui	Oui
Sous-total		228		72			

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Le Clos des Messageries	Aigle	43	Protégé + Loc	13	2023	Non	Oui
Sous-total		43		13			
TOTAL		271		85			

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - 2020

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
JOMINI Viviane	Membre
MANZINI Pascale	Membre
PAQUIER Claude *	Membre
UFFER Filip *	Membre

* Membres du Comité exécutif

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

(avec exercice précédent comparé)

31.12.20

31.12.19

ACTIF

Actifs circulants	1'660'197.85	1'299'999.42
<i>Actifs disponibles</i>	<i>1'641'497.85</i>	<i>654'653.60</i>
Banque, c/général	130'830.00	21'252.75
Banque, c/immeuble	1'510'667.85	633'400.85
<i>Actifs réalisables</i>	<i>0.00</i>	<i>540'235.27</i>
Gérance, c/immeuble	0.00	540'235.27
AFC, impôt anticipé à récupérer	0.00	0.00
<i>Actifs de régularisation</i>	<i>18'700.00</i>	<i>105'110.55</i>
Actifs transitoires	18'700.00	105'110.55
Actifs immobilisés	66'755'515.35	65'934'216.40
<i>Immobilisations financières</i>	<i>5'000.00</i>	<i>5'000.00</i>
Titres de participation CCL	5'000.00	5'000.00
<i>Immeubles</i>	<i>62'725'795.60</i>	<i>62'644'214.40</i>
Immeubles	66'938'799.25	66'857'218.05
./. Fonds d'amortissement	-4'213'003.65	-4'213'003.65
<i>Immeubles en construction</i>	<i>3'995'680.65</i>	<i>3'283'052.00</i>
Immeubles en construction	3'995'680.65	3'283'052.00
<i>Autres actifs immobilisés</i>	<i>29'039.10</i>	<i>1'950.00</i>
Dépenses études nouvelles constructions	27'239.10	0.00
Frais de souscription à amortir CCL	1'800.00	1'950.00
TOTAL DE L'ACTIF	68'415'713.20	67'234'215.82

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

(avec exercice précédent comparé)

31.12.20

31.12.19

PASSIF

Fonds étrangers	62 715 707,99	61'418'166.22
<i>Dettes à court terme</i>	<i>435 853,68</i>	<i>415'747.30</i>
Créanciers	13'079.60	9 974,50
Gérance c/immeuble	411.93	0,00
Prêt Oreste SA	0.00	405 772,80
Prêt APCS SA	401'466.65	0,00
Prêt Après-demain SA	20'895.50	0,00
<i>Passifs de régularisation</i>	<i>25'402.00</i>	<i>66'835.55</i>
Passifs transitoires	25'402.00	66'835.55
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	<i>59'880'166.50</i>	<i>59'945'427.05</i>
Banque, c/construction	2'529'080.65	1'835'301.60
Banque, c/hypothécaires	53'174'020.85	53'736'590.45
Coopératives d'habitation Suisse	80'065.00	87'035.00
CCL	1'000'000.00	1'000'000.00
Etat de Vaud	3'097'000.00	3'286'500.00
<i>Fonds</i>	<i>2'374'285.81</i>	<i>990'156.32</i>
Fonds de régulation des loyers	46'911.00	46'003.00
Fonds de rénovation	2'327'374.81	944'153.32
Fonds propres	5'700'005.21	5'816'049.60
<i>Capital et Réserves</i>	<i>5'557'600.00</i>	<i>5'542'500.00</i>
Parts sociales	5'557'600.00	5'542'500.00
<i>Profits et Pertes</i>	<i>142'405.21</i>	<i>273'549.60</i>
Report au 01.01	273'549.60	216'619.95
Résultat de l'exercice	-131'144.39	56'929.65
TOTAL DU PASSIF	68'415'713.20	67'234'215.82

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2020

(avec exercice précédent comparé) 31.12.20 31.12.19

PRODUITS	3 914 443.95	3'695'963.25
Loyers des immeubles (théoriques)	3'973'554.00	3'710'925.00
./.. Vacants	-68'830.00	-24'920.00
Loyers des immeubles (encaissés)	3 904'724,.00	3'686'005.00
Subventions cantonales	0.00	4'418.00
Produits divers	9'719.95	5'540.25
Intérêts créanciers	0.00	0.00
CHARGES	4'045'914.14	3'641'674.15
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>2'634'259.00</i>	<i>2'354'434.11</i>
Charges financières	1'066'370.30	1'121'867.70
Droits de superficie	385'974.20	333'474.20
Charges d'exploitation	687'653.76	657'962.74
Charges d'entretien	494'260.74	241'129.47
<i>Amortissements</i>	<i>0.00</i>	<i>1'002'880.00</i>
Amortissements immeubles	0.00	1'002'880.00
<i>Autres charges</i>	<i>23'631.10</i>	<i>33'729.35</i>
Frais de fonctionnement	23'631.10	33'729.35
<i>Attribution fonds</i>	<i>1'384'129.49</i>	<i>241'496.24</i>
Fonds de régulation des loyers	908.00	7'541.00
Fonds de rénovation	1'383'221.49	233'955.24
<i>Impôts</i>	<i>3'894.55</i>	<i>9'134.45</i>
Impôts de l'exercice	3'894.55	9'134.45
RÉSULTAT avant produits extraordinaires	-131'470.19	54'289.10
Vente Aquabelle / Produits extraordinaires	0.00	10'000.00
Valeur comptable des biens vendus	0.00	-7'359.45
Impôts années précédentes	-325.80	0.00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-131'144'39	56'929.65

ANNEXE AUX COMPTES 2020

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	31.12.20	31.12.19
---	----------	----------

Bois 29AB, Ecublens

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

Levant 2A, La Sarraz

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

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	5'673'958.00
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

31.12.20

31.12.19

Tattes d'Oie 99, Nyon

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

Bosquets 6, Vevey

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

Passoir 2, Cossonay

Valeur comptable	12'807'686.20	12'799'632.55
Valeur assurance-incendie (indice 120)	15'159'660.00	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	4'632'916.90	4'559'389.35
Valeur assurance-incendie (indice 120)	4'099'550.00	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

Les Reflets de la Venoge, La Vuy

Valeur comptable	3'945'903.05	3'283'052.00
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 2020.

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 13 avril 2021
LP/lj/5

HERVEST FIDUCIAIRE S.A.


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


F. BONVIN
(expert-réviseur agréé)

Annexes : - Comptes annuels 2020

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