

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



Prima  esta
coopérative d'utilité publique

MOT DU PRÉSIDENT

Bâtir haut, creuser profond

Le produit intérieur brut (PIB) de la Suisse a progressé de 0,2 % au 4^e trimestre 2018. A l'image de l'Europe, le ralentissement de la conjoncture se confirme dans notre pays par rapport au premier semestre. Toutefois relevons que, après un 3^e trimestre négatif, l'économie a réussi à renouer avec une croissance modérée (*). Un léger coup de frein nous a permis de mieux redémarrer. Gardons notre optimisme !

En 2018, si les investissements dans la construction ont pratiquement stagné (+0,02 %) (**), au sein de notre coopérative, nous avons constaté une intéressante évolution et avons réalisé des projets novateurs. Nous sommes satisfaits de la visibilité dont nous avons fait preuve en relevant nos défis.

Une année surprenante

Nous avons vécu une année surprenante et remarquable grâce à vous - locataires, propriétaires fonciers et communes - à votre soutien et à votre confiance qui nous ont encouragés. Votre motivation nous a servi de départ pour faire des progrès, avoir des objectifs et vaincre des obstacles : ils nous ont mis à l'épreuve pour nous conduire sur le chemin de la réussite et sur la voie du succès. Inversement, nous avons donné des conseils aux uns pour mieux vivre dans leurs logements et aux autres pour octroyer leur(s) terrain(s) en droit distinct et permanent de superficie (DDP).

L3PL, pourquoi et pour qui ?

Le 12 février 2017, les électeurs vaudois ont accepté (majorité de 55,5% des voix) la nouvelle Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL). Mais au fait, cette loi pourquoi ? Favoriser la construction de logements à loyers modérés destinés à la classe moyenne tout en permettant aux investisseurs de toucher un rendement convenable sans percevoir de bonus. Et pour qui ? Par exemple les communes en acquérant des terrains constructibles et en les cédant à des coopératives afin de réaliser des immeubles de logements d'utilité publique (LUP).

Plus on partage, plus on possède...

... Vous connaissez cet adage. Clarté, transparence et professionnalisme sont les trois mots-clés qui nous permettent de susciter votre intérêt et de vous persuader. D'idées vraies à réflexions approfondies, nous répondons à des interrogations avec clarté, nous proposons des solutions avec transparence et nous réalisons des projets avec professionnalisme.

Notre coopérative d'utilité publique offre une qualité de vie en proposant des loyers attractifs et abordables au cœur d'une économie et d'une mixité sociales ascendantes. Comme vous le savez, les mots ne suffisent pas à bâtir des murs, c'est pourquoi nous sommes déterminés à construire dans le respect d'une philosophie solide. Ce ne sont pas uniquement des pierres qui feront tenir une maison, mais bien vous.

Main dans la main, continuons à bâtir haut et à creuser profond.

Philippe Diesbach, président

(*) et (**): Source pourcentages PIB et investissements dans la construction :
Confédération suisse/Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO).

ORDRE DU JOUR

**Assemblée générale ordinaire, le jeudi 27 juin 2019 à 9h00,
à l'Hôtel Mirabeau, avenue de la Gare 31, Lausanne**

1. Contrôle de la liste de présences
2. Désignation du président et du secrétaire
3. Lecture et adoption du procès-verbal du 28 juin 2018
4. Rapport de gestion de l'exercice 2018
5. Présentation des comptes 2018 et discussion
6. Rapport de l'organe de révision
7. Adoption des comptes
8. Décharge au Conseil d'administration
9. Renouvellements statutaires
 - 9.1. démissions et élections des administrateurs
 - 9.2. de l'organe de révision
10. Divers

Le procès-verbal de l'Assemblée générale 2018 peut être consulté au bureau de la coopérative, avenue de la Gare 29 à Lausanne ou sur notre site internet : www.primavesta.ch, en cliquant sur le menu « La Coopérative - Présentation ».

Nous nous retrouverons ici :



RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITE 2018

En 2018, la Coopérative PrimaVesta a ouvert un nouveau chantier à Penthalaz, poursuivi celui de Cheseaux-sur-Lausanne et achevé ceux de Vevey et Cossonay. A la fin de l'année, le parc immobilier de la coopérative comptait près de 200 logements protégés.

Bosquets 6 - Vevey



Après deux ans de travaux, le chantier s'est terminé en août 2018. La Fondation Polyval a emménagé dans ses nouveaux ateliers en mai 2018 et a ouvert son restaurant « Le n°6 » au public fin octobre 2018. Les locataires des logements protégés sont entrés dans leur appartement dès le 1^{er} septembre. Les travaux d'aménagement extérieurs ont été finalisés en décembre 2018.

Au dernier étage, les locataires des logements protégés bénéficient d'une salle communautaire dotée d'une généreuse terrasse au calme les invitant à profiter amplement des beaux jours la saison venue. Au rez-de-chaussée, ils ont un accès aisé au restaurant et à une buanderie commune. La conciergerie est assurée par la Fondation Polyval. Une référente sociale de l'association Althys est présente sur le site deux demi-journées par semaine.

Le Clos du Merisier - Cossonay

Les travaux de ce projet se sont achevés en juin 2018 et les locataires ont emménagé dès le 1^{er} juillet. Le centre médico-social (CMS) a pris possession de ces locaux en juin 2018 pour les ouvrir officiellement au public en septembre. Les aménagements extérieurs ont été finalisés durant l'automne.



La coopérative a proposé aux locataires d'installer des jardins potagers surélevés devant le bâtiment. Une initiative qui a rencontré un vif succès et qui promet de beaux échanges autour du thème du jardinage et pour avoir la main verte.

Une grande salle communautaire est à disposition au rez-de-chaussée ainsi que des buanderies communes lumineuses à chaque étage. Les locataires disposant d'un véhicule électrique (chaises, scooters, etc.) ont la possibilité de le recharger dans le local à vélos près de l'entrée de l'immeuble.

Les Clématites - Cheseaux-sur-Lausanne

Les travaux se sont poursuivis sans encombre en 2018. La livraison du bâtiment est prévue pour mars 2019. Ainsi, les locataires emménageront dès le 1^{er} avril 2019.



Au final, 13 logements protégés et 3 logements en location à prix coûtant seront réalisés. En accord avec la propriétaire du terrain, la coopérative a choisi de ne pas destiner les 2 grands studios à des logements protégés. Elle souhaite plutôt favoriser l'entraide en proposant ces appartements à des personnes désirant offrir un peu de soutien et de présence à leurs voisins.

Un appartement de 3 pièces est réservé à un concierge qui habitera sur place.

Un soin particulier sera apporté aux aménagements extérieurs afin de favoriser les contacts et les échanges dans un cadre bucolique. Des jardins potagers ainsi qu'un poulailler sont envisagés.

Les Reflets de la Venoge - Penthaz

Pour mémoire, La Fondation La Venoge a contacté la Coopérative PrimaVesta afin de lui confier le développement d'un immeuble de 17 logements protégés situé sur son terrain attenant à son établissement médico-social (EMS). Suite à l'obtention du permis de construire en juin 2018, un droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de 90 ans a été signé entre la fondation et la coopérative.

Les travaux de construction de l'immeuble de 17 logements protégés ont démarré en septembre 2018 et devraient s'achever au printemps 2020.

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



IMMEUBLES EN EXPLOITATION

De nombreuses activités ont été organisées en 2018 : sorties au Musée Chaplin, balades au marché de Noël ou promenades au bord du lac. Certains locataires ont même rendu visite à d'anciens voisins habitant dans un établissement médico-social (EMS).

Les repas dans la salle communautaire sont un moment très apprécié par les locataires. D'autres animations telles que des ateliers créatifs avec du bois, des confections de savon, des jeux sensoriels, des initiations à la relaxation, de la gym douce ou de la zumba sont proposées dans les immeubles de la coopérative.

Un marché de légumes et de produits de la ferme a pu être organisé et instauré régulièrement dans une salle communautaire.

Route du Bois 29A-B à Ecublens



En novembre 2018, une visite de plusieurs logements s'est déroulée avec une trentaine de membres de l'ARMOUP. Cette association regroupe des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Romandie.

Les membres ont beaucoup apprécié cette initiative et la présentation de la société Althys qui gère les référents sociaux de nos immeubles protégés.

La rencontre a permis de riches échanges entre la coopérative, la gérance Alterimo et les maîtres d'ouvrage.

* * *

Encore une fois, nous tenons à remercier chaleureusement la Loterie Romande de soutenir nos projets. Grâce à ses dons, elle a permis aux locataires de bénéficier d'une salle communautaire parfaitement aménagée et confortable. En 2018, le projet des Reflets de la Venoge à Penthaz a profité.

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
Sous-total		195		67			

EN COURS DE CONSTRUCTION

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Les Clématites	Cheseaux	16	Protégé	5	2019	Oui	Oui
Les Reflets de la Venoge	Penthalaz	17	Protégé	0	2020	Oui	Oui
Sous-total		33		5			
TOTAL		228		72			

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - 2018

DIESBACH Philippe*	Président
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
VAUTHIER Charles	Membre

* Membres du Comité exécutif

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018

(avec exercice précédent comparé)

31.12.18

31.12.17

ACTIF

Actifs circulants	1'008'296.58	855'408.82
<i>Actifs disponibles</i>	<i>702'697.70</i>	<i>684'863.05</i>
Banque, c/général	154'521.50	296'757.75
Banque, c/immeuble	548'176.20	388'105.30
<i>Actifs réalisables</i>	<i>290'851.43</i>	<i>167'673.77</i>
Gérance, c/immeuble	290'851.43	167'673.77
AFC, impôt anticipé à récupérer	0.00	0.00
<i>Actifs de régularisation</i>	<i>14'747.45</i>	<i>2'872.00</i>
Actifs transitoires	14'747.45	2'872.00
Actifs immobilisés	61'943'513.55	51'246'730.65
<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>41'435'843.00</i>	<i>42'099'553.00</i>
Immeubles	44'646'846.65	44'646'846.65
./. Fonds d'amortissement	-3'211'003.65	-2'547'293.65
<i>Immeubles en construction</i>	<i>20'500'570.55</i>	<i>9'102'433.65</i>
Immeubles en construction	20'500'570.55*	9'102'433.65
<i>Autres actifs immobilisés</i>	<i>2'100.00</i>	<i>39'744.00</i>
Dépenses études nouvelles constructions	0.00	39'744.00
Frais de souscription à amortir CCL	2'100.00	0.00
TOTAL DE L'ACTIF	62'951'810.13	52'102'139.47

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018

(avec exercice précédent comparé)

31.12.18

31.12.17

PASSIF

Fonds étrangers	57'569'990.18	47'444'614.43
<i>Dettes à court terme</i>	<i>424'130.80</i>	<i>32'715.25</i>
Créanciers	22'430.80	32'715.25
Prêt Oreste SA	401'700.00	0.00
<i>Passifs de régularisation</i>	<i>66'608.45</i>	<i>32'806.35</i>
Passifs transitoires	66'608.45	32'806.35
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	<i>56'330'590.85</i>	<i>46'844'126.80</i>
Banques, c/construction	14'662'546.00	5'167'033.65
Banque, c/hypothécaires	37'114'289.85	38'668'118.15
Coopératives d'habitation Suisse	94'005.00	100'975.00
CCL	1'000'000.00	0.00
Etat de Vaud	3'459'750.00	2'908'000.00
<i>Fonds</i>	<i>748'660.08</i>	<i>534'966.03</i>
Fonds de régulation des loyers	38'462.00	19'703.00
Fonds de rénovation	710'198.08	515'263.03
Fonds propres	5'381'819.95	4'657'525.04
<i>Capital et Réserves</i>	<i>5'165'200.00</i>	<i>4'480'100.00</i>
Parts sociales	5'165'200.00	4'480'100.00
<i>Profits et Pertes</i>	<i>216'619.95</i>	<i>177'425.04</i>
Report au 01.01	177'425.04	131'385.31
Résultat de l'exercice	39'194.91	46'039.73
TOTAL DU PASSIF	62'951'810.13	52'102'139.47

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2018

(avec exercice précédent comparé)

31.12.18

31.12.17

PRODUITS	2'975'800.85	2'755'248.42
Loyers des immeubles (théoriques)	3'044'598.00	2'634'627.00
./.. Vacants	-98'315.00	-13'132.50
Loyers des immeubles (encaissés)	2'946'283.00	2'621'494.50
Subventions cantonales	15'936.00	15'936.00
Produits divers	13'581.85	117'817.92
Intérêts créanciers	0.00	0.00
CHARGES	2'935'866.74	2'710'121.19
Charges d'exploitation	2'009'502.84	1'865'800.59
Charges financières	954'325.55	962'227.50
Droits de superficie	261'536.55	210'000.00
Charges d'exploitation	526'666.39	471'088.64
Charges d'entretien	266'974.35	222'484.45
Amortissements	663'710.00	663'710.00
Amortissements immeubles	663'710.00	663'710.00
Autres charges	38'007.40	22'780.61
Frais de fonctionnement	38'007.40	22'780.61
Attribution fonds	213'694.05	145'581.39
Fonds de régulation des loyers	18'759.00	9'883.00
Fonds de rénovation	194'935.05	135'698.39
Impôts	10'952.45	12'248.60
Impôts de l'exercice	10'952.45	12'248.60
RESULTAT avant produits extraordinaires	39'934.11	45'127.23
Impôts années précédentes	739.20	-912.50
RESULTAT DE L'EXERCICE	39'194.91	46'039.73

ANNEXE AUX COMPTES 2018

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	31.12.18	31.12.17
---	----------	----------

Bois 29AB, Ecublens

Valeur comptable	16'822'029.45	16'822'029.45
Valeur assurance-incendie (indice 120)	16'001'590.00	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)	4'302'700.00	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)	5'447'700.00	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

31.12.18

31.12.17

Tattes d'Oie 99, Nyon

Valeur comptable	16'682'956.80	16'682'956.80
Valeur assurance-incendie (indice 120)	15'216'200.00	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	4'550'052.00	2'611'906.75
Valeur assurance-incendie (indice 120)	-	-
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	11'766'397.10	5'888'866.15
Valeur assurance-incendie (indice 120)	-	-
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	3'134'944.75	601'660.75
Valeur assurance-incendie (indice 120)	-	-
Cession de l'intégralité du revenu locatif		
Total des cédules hypothécaires cédées	3'530'000.00	3'530'000
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, Penthaz

Valeur comptable	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	-
Inscription au RF d'une hypothèque légale (art. 19 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement LL)	650'000.00	-

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

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION
sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale
ordinaire des actionnaires de la société
Primavesta, société coopérative d'utilité publique
Lausanne

Madame, 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 2018.

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 le résultat ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

GB FIBEX SA

L. PRALONG
(expert-rév)seur agréé

Aigle, le 16 avril 2019

Annexes : Bilan au 31 décembre 2018, compte de Profits et Pertes, annexe au bilan

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