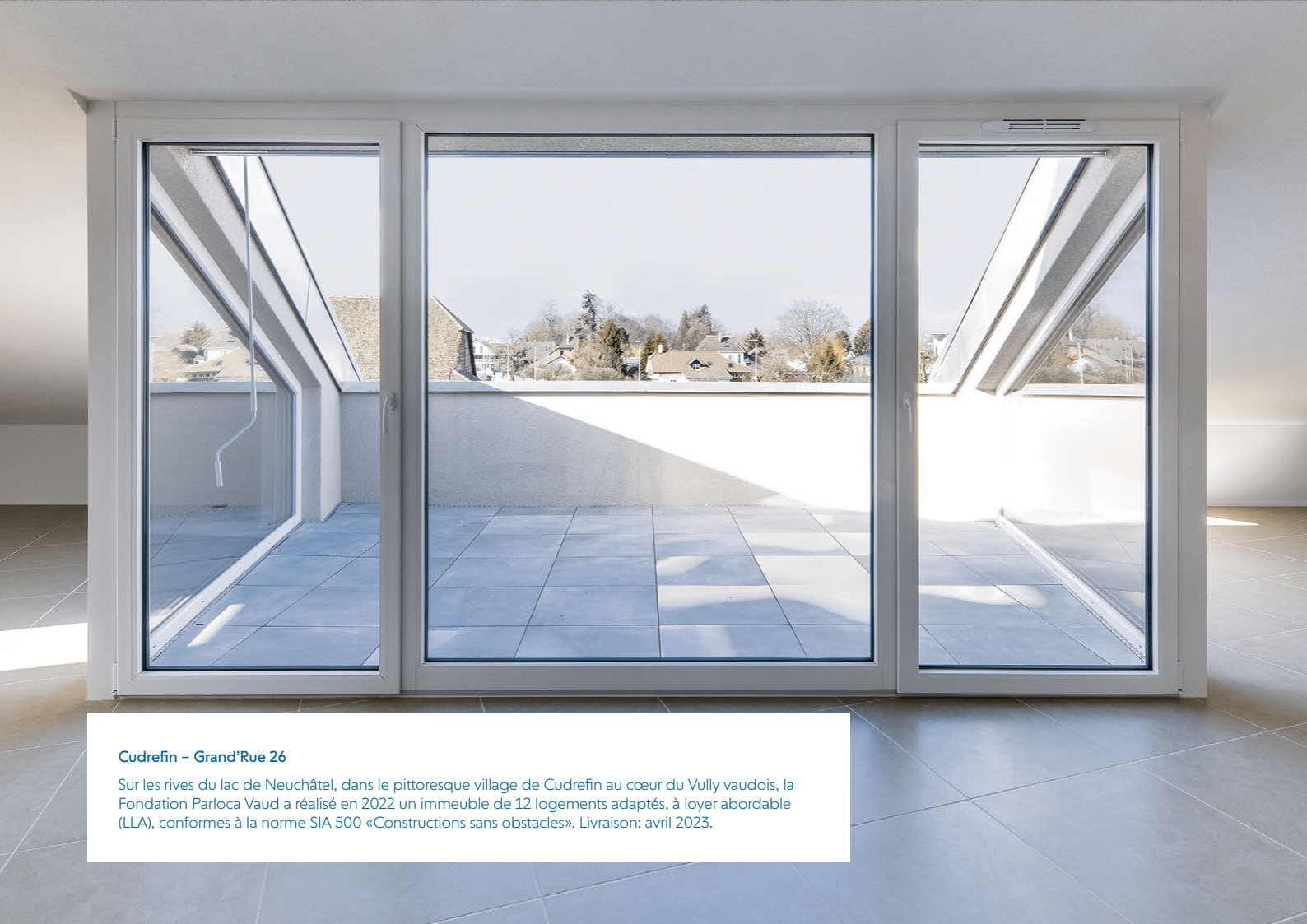


Rapport annuel **2023**



**Fondation
Parloca Vaud**



Cudrefin – Grand'Rue 26

Sur les rives du lac de Neuchâtel, dans le pittoresque village de Cudrefin au cœur du Vully vaudois, la Fondation Parloca Vaud a réalisé en 2022 un immeuble de 12 logements adaptés, à loyer abordable (LLA), conformes à la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles». Livraison: avril 2023.

Sommaire

Message du Président	2
----------------------	---

Conseil de Fondation	3
----------------------	---

À propos

Philosophie et but	4
Partenaires	5

Exploitation

Gestion	6
Marché du logement	6
Taux d'intérêt de référence	7
Protection des données	7

Stratégie de rénovation

Contexte	8 – 9
Travaux de rénovation	10 – 11

Parc immobilier	13 – 15
-----------------	---------

Comptes

Bilan 2023	16
Profits et Pertes 2023	17
Annexes aux comptes 2023	18
Rapport de l'organe de révision	19

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.

Message du Président

Bâtir un avenir durable et solidaire: les perspectives de la Fondation Parloca Vaud



Depuis 2013, la Fondation Parloca Vaud s'est engagée dans un vaste programme de rénovation de son parc immobilier, axé non seulement sur l'amélioration de l'efficacité énergétique, mais également sur le bien-être de ses locataires. Ces travaux d'envergure visent à adapter les logements en les dotant d'équipements modernes et fonctionnels. Au-delà de l'aspect esthétique, ces transformations contribuent à améliorer significativement le confort de vie des occupants, tout en réduisant leurs charges locatives.

À cet égard, la fondation gère principalement des immeubles construits dans les années 60. En 2023, elle compte un portefeuille de **32 immeubles** comprenant plus de **2'200 unités locatives**, dont **1128 logements**.

Le Conseil d'État du canton de Vaud a soumis à consultation une vaste révision de la législation en matière de transition énergétique.

Ce projet propose notamment une obligation générale d'assainissement pour tous les bâtiments énergivores, définis comme ceux dont la performance énergétique de l'enveloppe correspond aux classes G et F du CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments).

Le document soumis à consultation introduit de nouvelles incitations et un cadre réglementaire pour atteindre ces objectifs ambitieux, notamment en encourageant la production d'énergies renouvelables et la réduction de la consommation dans les secteurs de l'industrie et du bâtiment.

En s'inscrivant dans l'engagement de longue date de la Fondation Parloca Vaud en faveur de la transition énergétique, les objectifs étatiques viennent confirmer notre action. Guidés par une planification ambitieuse s'étendant jusqu'en 2036, nous œuvrons pour que la majorité de notre parc immobilier réponde aux nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique.

Au cours des dix dernières années, nous avons réalisé des progrès considérables, en assainissant 20% de notre parc et en rénovant 7 immeubles.

Motivés par l'urgence de remédier à la vétusté des installations existantes, nous avons fait le choix de privilégier des matériaux et des équipements moins énergivores, tels que des capteurs de mouvement, des systèmes de régulation intelligents, des appareils ménagers et des installations sanitaires modernes. Ces investissements stratégiques nous permettront non seulement de réduire significativement les charges locatives, mais également de contribuer à un avenir plus durable, en luttant contre l'accroissement constant des dépenses énergétiques.

Face aux défis croissants en matière de logement, la Fondation Parloca Vaud s'engage à répondre aux besoins de la population tout en préservant son engagement envers la durabilité et le confort de ses locataires.

La fondation réaffirme sa volonté de réaliser de nouveaux projets permettant d'offrir des habitations à loyer abordable dans le canton de Vaud, tout particulièrement au moment où la pénurie de logement s'intensifie.

Nous encourageons les partenaires potentiels, les autorités locales et les acteurs privés à collaborer avec nous pour concrétiser de nouveaux projets dans un esprit de coopération et d'innovation.

Au nom du Conseil de Fondation, je tiens à exprimer nos sincères remerciements à l'ensemble de nos partenaires pour leur précieux engagement.

Marc-Olivier Buffat
Président

Conseil de Fondation

Organisation

Notre fondation est dirigée par un Conseil de Fondation.

Celui-ci est composé de Membres actifs issus de domaines d'activités différents les uns des autres, ce qui donne une pluridisciplinarité et une qualité fort appréciées dans l'Exécutif de notre fondation.

Les Membres du Conseil de Fondation sont actifs professionnellement dans les domaines d'activités suivants: juridique, notarial, fiduciaire, architecture, construction, financier, politique et immobilier.

Le Conseil de Fondation s'est réuni à quatre reprises en 2023. On peut relever qu'il a:

- validé les décisions des procès-verbaux du 19 avril, du 21 juin, du 15 septembre et du 1er décembre 2023;
- pris connaissance de l'avancement des différentes rénovations de l'année en cours;
- pris connaissance des comptes 2022 et les a validés;
- pris connaissance de la fréquentation et de la visibilité du site internet;
- validé le renouvellement, la démission et l'intégration de plusieurs membres au sein du Conseil de Fondation;
- analysé les risques encourus par la fondation;
- accepté le renouvellement du mandat de Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne en qualité d'organe de révision des comptes.

Composition du Conseil de la Fondation Parloca Vaud:

Buffat Marc-Olivier

Membre du Conseil,
Président

Morandi Renato

Membre du Conseil

Antolini Roulet Giancarla

Membre du Conseil

Frésard Harold

Membre du Conseil

Wenger Regina

Membre du Conseil

Jaquier Jean-Luc

Membre du Conseil

Cornuz Joël

Membre du Conseil,
Secrétaire

Quagliara Mauro

Membre du Conseil,
Représentant de la BCV



La direction est assurée par la Société Patrimob SA à Lausanne.

À Propos

Philosophie et but Bâtir un avenir durable et solidaire: les perspectives de la Fondation Parloca Vaud.

La Fondation Parloca Vaud est une fondation dont le but est d'intérêt public. Elle a été **créée en 1991** par un groupe de personnes ayant la volonté de soustraire, au marché de la spéculation, des immeubles propriétés d'institutionnels.

Suite à la crise immobilière des années 90, certaines caisses de pension ont dû alléger la part immobilière dans leurs investissements. Grâce à une politique volontariste de l'Office Fédéral du Logement (OFL), notre fondation a acquis, au fil des années, 32 immeubles totalisant actuellement **plus de 2'200 objets en location, dont 1128 logements.**

Nous sommes actifs depuis 1991 et membres de l'Association Suisse Parloca, regroupant les Fondations Parloca Genève, Fribourg ainsi qu'Alloggi Ticino.

Partenaires

Patrimob SA

Par sa structure, la Fondation Parloca Vaud n'emploie pas directement des collaborateurs pour sa gestion. Elle a confié la gestion administrative et opérationnelle à la société Patrimob SA à Lausanne.

Notre gestionnaire administratif et opérationnel

Celle-ci est active depuis de nombreuses années dans la gestion de coopératives d'habitation et de fondations de logements d'utilité publique à but non lucratif. Grâce à son expertise, elle possède des compétences tant dans la gestion, le développement et la construction de biens immobiliers que dans l'administration de sociétés immobilières.

Patrimogest SA

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Fondation Parloca Vaud travaille avec la société Patrimogest SA, qui offre la possibilité de gérer individuellement la trésorerie de nos immeubles.

Notre gestionnaire comptable

Cette dernière propose une prestation adaptée à des sociétés immobilières, tout en privilégiant une collaboration étroite avec des coopératives et des fondations de logements. Elle garantit à notre fondation une expertise dans l'établissement des comptes d'exploitation, du contentieux ainsi que dans la gestion des décomptes de charges et frais accessoires.

Realta Immobilier, RS Servim & Bernard Nicod

Les gérances auxquelles nous confions la gestion de notre parc immobilier sont des partenaires consciencieux et compétents.

Nos partenaires gérances

Realta Immobilier SA à Crissier, RS Servim Sàrl à Lausanne et Bernard Nicod SA à Nyon.

BCV

Le partenaire financier est un atout essentiel dans la gestion des crédits hypothécaires et dans l'acquisition d'un bien immobilier. La configuration de notre fondation et sa spécialisation dans le logement subventionné régi par l'aide fédérale et la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP) en fait un client atypique et pas toujours très bien «coté» dans le cadre d'une recherche de financement.

Notre partenaire financier

La BCV est un partenaire historique de la Fondation Parloca Vaud. Au fil des ans, notre collaboration s'est renforcée pour devenir exclusive.

Nous tenons à remercier la BCV pour la confiance témoignée durant toutes ces années.

Exploitation

Gestion

<1%
taux de
vacance

Dans le contexte de pénurie de logements que connaît le canton de Vaud depuis plusieurs années, les entités en faveur des logements à loyer abordable, dont notre fondation, ont un rôle extrêmement important à jouer.

Pour donner suite au contexte économique incertain, en particulier dans le cadre de l'évolution des taux hypothécaires, la Fondation Parloca Vaud a pu bénéficier des

conseils avisés de son partenaire financier: la Banque Cantonale Vaudoise (BCV).

Grâce à cette précieuse collaboration, la Fondation Parloca Vaud a pu renouveler jusqu'en 2022 des prêts hypothécaires à des taux avantageux. Cette attitude proactive permet un développement stable et serein des activités de la fondation.

Marché du logement

8 ans
durée moyenne
des taux
hypothécaires

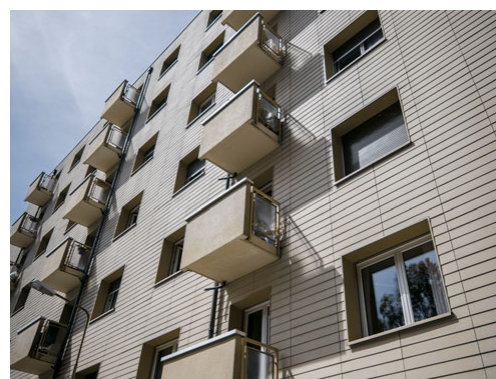
L'année 2023 a été marquée par une évolution dynamique du marché immobilier suisse. Divers facteurs, tels que l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires, l'inflation et la pénurie de logements, ont contribué à remodeler le paysage immobilier.

Pour garantir une mise en œuvre efficace dans la gestion du parc immobilier de la Fondation Parloca Vaud, le Conseil de Fondation s'est réuni de manière trimestrielle tout au long

de l'année. Les processus de gestion définis, les analyses de marché approfondies et les échanges fréquents ont contribué à une amélioration continue des prestations.

Malgré ces défis, le marché a su faire preuve de résilience. La demande pour des logements abordables reste forte et la Fondation Parloca Vaud s'engage à répondre à ce besoin crucial en offrant des solutions de logement durables et accessibles à tous.

9
immeubles
totalement
rénovés
en 7 ans



Taux d'intérêt de référence à partir du 1er décembre 2023: 1,75%

La hausse du taux hypothécaire en Suisse a eu une conséquence significative sur le secteur immobilier, générant une pression accrue sur les locataires. Les ménages font face à des coûts de logement croissants, susceptibles d'affecter leur stabilité financière.

La Fondation Parloca Vaud considère comme crucial de s'engager à long terme dans la construction de davantage de logements abordables.

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 de la protection des données. Le site de la fondation 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.



Stratégie de rénovation

Contexte

Les objectifs climatiques suisses et la Stratégie énergétique 2050 sont cruciaux pour les politiques énergétiques. Ils visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, conformément aux engagements internationaux contre le changement climatique.

Dans cette perspective, la révision de la loi sur l'énergie initiée en 2023 dans le canton de Vaud s'inscrit dans le cadre plus large de la transition énergétique. Cette révision vise à optimiser l'utilisation de l'énergie en mettant l'accent sur plusieurs axes, notamment l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, l'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables et la promotion d'appareils plus efficaces.

La Fondation Parloca Vaud maintient son engagement résolu dans la transition énergétique de son parc immobilier, principalement érigé durant les années 60. Sensible aux défis environnementaux et à l'impératif croissant d'efficacité énergétique, la fondation a développé une stratégie de rénovation sur mesure pour chaque bâtiment. Elle réduit sa dépendance aux énergies fossiles et améliore l'efficacité énergétique de ses bâtiments.

Avant de prendre des mesures concrètes pour rénover un immeuble, il convient de définir une stratégie sur la base d'une évaluation en fonction de la vétusté, du besoin du marché et du financement à disposition. Un planning de rénovation a été établi jusqu'en 2036 environ.

Chaque évaluation, menée par le Conseil de Fondation, permet de déterminer, au cas par cas, les travaux appropriés aux besoins du bâti pour lui garantir longévité, durabilité, efficacité et confort pour les locataires.

Cette démarche individualisée vise à améliorer le confort des résidents tout en optimisant l'efficacité énergétique de l'ensemble du parc immobilier. Les travaux de rénovation seront entrepris de manière ciblée, en tenant compte des particularités architecturales, des besoins des résidents et des avancées technologiques récentes dans le domaine des énergies propres. Nous vous invitons à les découvrir en page 10 et 11 du présent rapport.

Ainsi, la Fondation Parloca aspire à créer un cadre de vie plus agréable et durable pour ses résidents.

Avant



Après

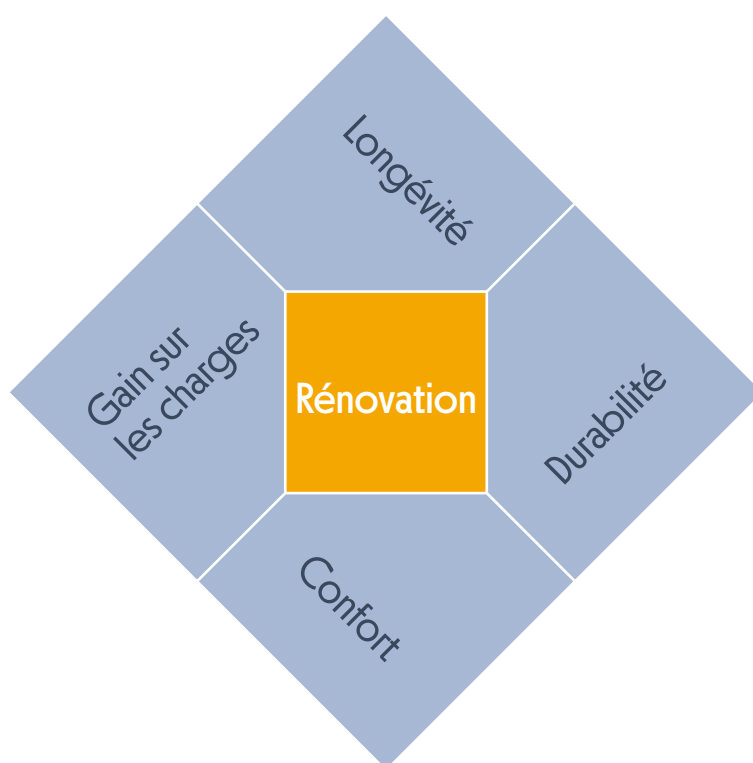


Les immeubles sis au Chemin Albert-de-Haller 2-4 à Bex ont été entièrement rénovés.

Bon à savoir: le réemploi

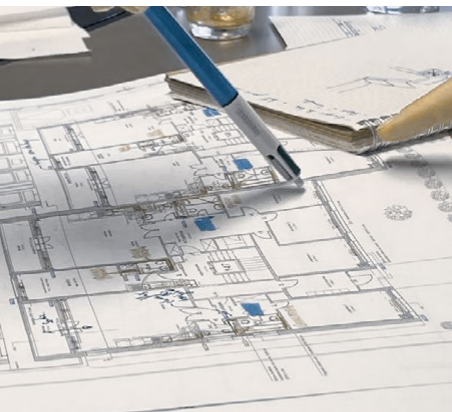
En 2023, la Fondation Parloca Vaud a entrepris des démarches significatives pour encourager le réemploi des matériaux dans ses futurs chantiers de rénovation. Consciente de l'impact environnemental de l'industrie de la construction, la fondation a mis en place des initiatives visant à intégrer des pratiques durables et responsables dans ses projets. Cette approche innovante ne se contente pas seulement de réduire les déchets, mais vise également à préserver les ressources naturelles en réutilisant des matériaux existants.

Chaque évaluation, menée par le Conseil de Fondation permet de déterminer, au cas par cas, une stratégie appropriée au bâtiment pour lui garantir longévité, durabilité, gain sur les charges et confort pour les locataires.



«La transition énergétique du parc immobilier de la fondation est méticuleusement planifiée et adaptée au cas par cas depuis bientôt 7 ans. Notre fondation est déterminée à rechercher les financements indispensables pour concrétiser cette vision ambitieuse», souligne Joël Cornuz, Membre du Conseil.

Travaux de rénovation



Bex, Chemin Albert-de-Haller 2-4

Dans le cadre de l'assainissement énergétique de ces bâtiments, des pompes à chaleur (PAC), couplées à des panneaux photovoltaïques, ont été installés. L'objectif était de réduire les besoins annuels en électricité pour la fourniture de chaleur. Les travaux ont été réalisés au printemps 2023.

La Tour-de-Peilz, Route de Chailly 60-72

La Ville de La Tour-de-Peilz, en partenariat avec la Direction générale de l'environnement (DGE) de l'État de Vaud, a entrepris la sécurisation du ruisseau de Sully, qui borde nos immeubles. Ce projet implique des opérations d'abattage et de débroussaillage.



Pour rappel, les travaux de rénovation, lancés en 2019, ont été achevés au printemps 2022. Ces travaux comprenaient la réfection des façades avec isolation périphérique, le remplacement des conduites d'eau froide et d'eau chaude dans les cuisines et les salles de bains, la réfection de la cage d'escaliers et le changement des boîtes aux lettres, le remplacement de toutes les cuisines et salles de bains, le remplacement des toiles de tente des balcons et des stores, l'isolation de la dalle du galeas, la mise aux normes des parapets de balcons, le remplacement des fenêtres et des portes palières.



Morges, Chemin de la Grosse-Pierre 4-6

En 2023, la porte du garage a été remplacée. Cette intervention vise à améliorer la sécurité du bâtiment. Historiquement, des travaux de rénovation ont été entrepris sur la façade nord du pignon, comprenant l'isolation thermique de cette partie.

Morges, Avenue de Lonay 19-25

Une zone spécifique pour les containers a été créée et aménagée en 2023. En effet, divers détritux n'étaient pas mis dans les bons containers et certains jonchaient le sol. Grâce à cet aménagement, les abords des immeubles sont visiblement propres, participant ainsi au confort de nos locataires.

Nyon, Chemin d'Eysins 30-32

En 2023, la terrasse du rez-de-chaussée du bâtiment a subi une rénovation complète. Le gazon et le carrelage ont été retirés puis remplacés. Des travaux de maçonnerie ont également été réalisés pour traiter les points de carbonatation. Le marché avait été attribué en 2022.

4 mios

Malgré le contexte économique difficile, la fondation continue à investir plus de CHF 4 millions par année pour l'entretien et la rénovation de son parc.

Lausanne, Chemin Isabelle-de-Montolieu 147–149

La planification de la prochaine phase de rénovation a été entamée par une réflexion approfondie sur les salles de bains, les cuisines, le chauffage et l'isolation périphérique. Ces aspects seront modernisés pour davantage de confort et d'efficacité énergétique. En octobre 2023, une séance de présentation a été organisée afin d'informer les locataires des détails et des objectifs de ces travaux. Le début de ces rénovations est prévu pour le printemps 2024.

En 2022, les 17 buanderies ont fait peau neuve. De nouvelles colonnes de lavage ont été installées et permettent aux locataires une solution de paiement par carte.

Renens, Avenue de la Piscine 16–24

D'importants travaux ont débuté en septembre 2022: l'assainissement des façades, la réfection de l'étanchéité de la toiture, le remplacement des cuisines, la réfection des salles de bains, des portes palières et des cages d'escaliers. Les parties électriques des zones communes seront également remises aux normes. Par ailleurs, tout le circuit de chauffage sera remplacé (chauffage à distance CAD) et des panneaux photovoltaïques seront également installés.



Au programme

Les bâtiments situés au 135–145 du Chemin Isabelle-de-Montolieu font l'objet d'un projet global de rénovation. Les mandataires s'emploient à organiser la mise en œuvre de ces travaux, prévus pour 2024, visant à améliorer l'efficacité énergétique et le confort des locataires.

Jubilés

Par ces quelques lignes, la Fondation Parloca Vaud souhaite remercier ses concierges pour leur engagement et leur dynamisme dans le cadre de leurs jubilés.

- **25 ans:**
Madame et Monsieur **Elsa et Horocio Baptista** à Lausanne, Chemin de la Cassinette 5–7–9
- **20 ans:**
Madame **Helena Ferreira Pais** à Lausanne, Chemin Isabelle-de-Montolieu 135–159
- **15 ans:**
Madame **Alice Batista** à Préverenges, Chemin de la Taudaz 4 et 9 et Madame **Maria Fernandes Pires** à Nyon, Chemin d'Eysin 22–24
- **10 ans:**
Madame **Mirzeta Muminovic** à Yverdon-les-Bains, Avenue Général-Guisan 3A–3B



Parc immobilier

Aperçu en chiffres

Immeubles existants	32
Logements	1128

Valeur assurée	251 988 182
----------------	-------------

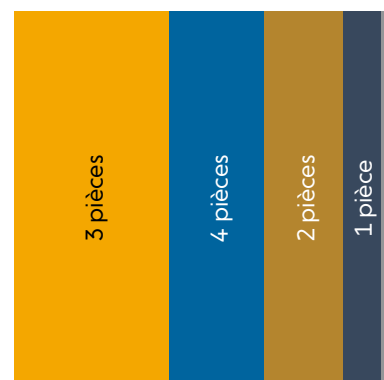
État locatif total	16 774 952
Loyers	12 901 544
Charges	3 873 408

Âge moyen des immeubles	57 ans
Moyenne du nombre de pièces par logement	2.87

2014 – 2023

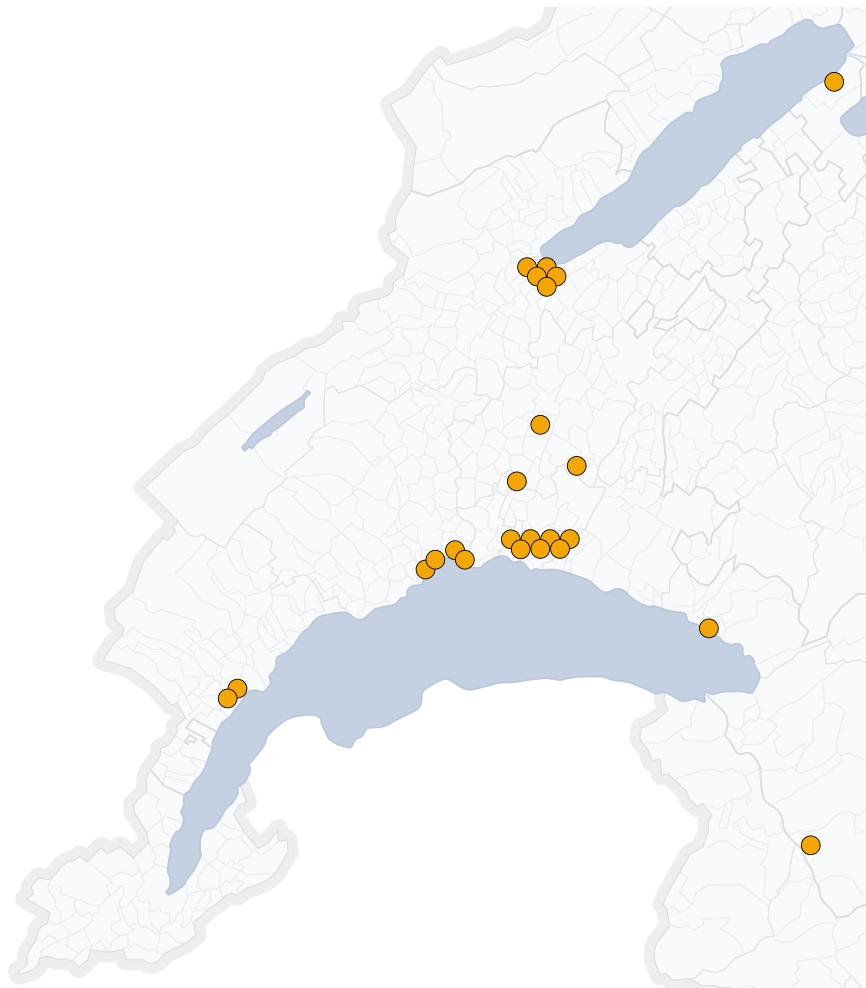
Rénovations intérieures (logements du parc)	26%
Rénovations extérieures (immeubles du parc)	29%

Typologie des logements



3 pièces	41%
4 pièces	25%
2 pièces	21%
1 pièce	10%
5 pièces	3%

Distribution géographique



1128
logements

32
immeubles

158.-
moyenne
par m²/an



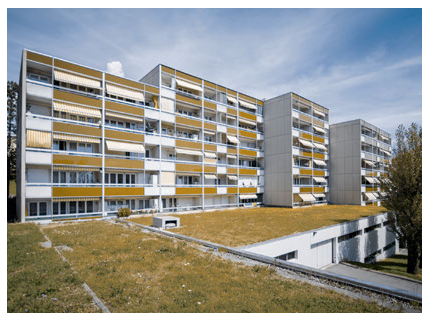
Montolieu 151 – 159

1010 Lausanne

Année de construction 1970

Nombre de logements 85

Valeur assurée 23 191 720



Montolieu 135 – 145

1010 Lausanne

Année de construction 1972

Nombre de logements 69

Valeur assurée 19 337 620



Montolieu 147 – 149

1010 Lausanne

Année de construction 1970

Nombre de logements 27

Valeur assurée 6 270 840



Valmont 1 – 3

1010 Lausanne

Année de construction 1960

Nombre de logements 42

Valeur assurée 8 519 040



Cassinette 5 – 7 – 9

1018 Lausanne

Année de construction 1957

Nombre de logements 32

Valeur assurée 3 565 800



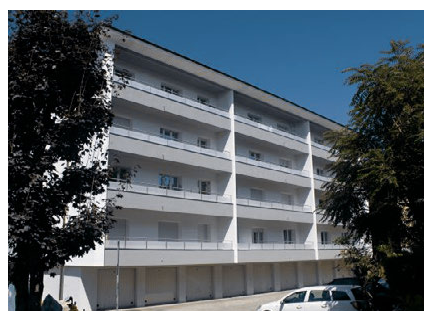
Piscine 16 – 24

1020 Renens

Année de construction 1971

Nombre de logements 84

Valeur assurée 15 061 600



Champ-Colomb 4

1024 Écublens

Année de construction 1970

Nombre de logements 27

Valeur assurée 5 089 250



Taudaz 4

1028 Préverenges

Année de construction 1964

Nombre de logements 14

Valeur assurée 2 863 810



Taudaz 9

1028 Préverenges

Année de construction 1960

Nombre de logements 13

Valeur assurée 2 849 900



Sainte-Marie 12b

1033 Cheseaux

Année de construction 1972

Nombre de logements 15

Valeur assurée 3 184 960



La Chaussiaz D – E – F – J

1040 Échallens

Année de construction 1972 – 73

Nombre de logements 106

Valeur assurée 21 607 564



Derrière-La-Ville 2 – 4 – 6

1055 Froideville

Année de construction 1970

Nombre de logements 24

Valeur assurée 4 720 552



Grosse-Pierre 4 – 6

1110 Morges

Année de construction 1964

Nombre de logements 80

Valeur assurée 13 794 610



Lonay 19 – 25

1110 Morges

Année de construction 1972

Nombre de logements 122

Valeur assurée 36 920 000



Eysins 22 – 24

1260 Nyon

Année de construction 1965

Nombre de logements 48

Valeur assurée 11 889 458



Eysins 30 – 32

1260 Nyon

Année de construction 1973

Nombre de logements 42

Valeur assurée 9 488 281



Fleurettes 10 – 18

1400 Yverdon-les-Bains

Année de construction 1965

Nombre de logements 78

Valeur assurée 13 709 280



Général-Guisan 3A – 3B

1400 Yverdon-les-Bains

Année de construction 1962

Nombre de logements 30

Valeur assurée 6 195 609



Roses 10 – 12

1400 Yverdon-les-Bains

Année de construction 1959

Nombre de logements 30

Valeur assurée 6 700 020



Roses 6 – 8

1400 Yverdon-les-Bains

Année de construction 1960

Nombre de logements 30

Valeur assurée 7 179 440



Valentin 75

1400 Yverdon-les-Bains

Année de construction 1972

Nombre de logements 32

Valeur assurée 6 008 621



Grand'Rue 26

1588 Cudrefin

Année de construction 2022 – 23

Nombre de logements 12

Valeur assurée 3 434 450



Chailly 60 – 72

1814 La Tour-de-Peilz

Année de construction 1964 – 65

Nombre de logements 62

Valeur assurée 18 836 133



Albert-de-Haller 2 – 4

1880 Bex

Année de construction 1964

Nombre de logements 24

Valeur assurée 5 004 075

Bilan 2023

CHF

au 31.12.2023

au 31.12.2022

Actif

Actifs circulants	9 113 834	8 050 660
Actifs disponibles	9 111 867	8 042 218
Actifs de régularisation	1 967	8 442
Actifs immobilisés	116 638 780	115 906 300
Immeubles	116 638 780	112 032 678
Immeubles en construction	—	3 873 622
Total de l'actif	125 752 614	123 956 960

Passif

Fonds étrangers	118 109 388	118 105 606
Dettes à court terme	5 764 114	5 160 682
Dettes à court terme portant intérêts	1 328 752	1 328 752
Dettes résultant de l'achat de biens et services	10 095	3 310
Autres dettes à court terme	1 638 976	1 700 904
Passifs de régularisation	2 786 291	2 127 716
Dettes à long terme	112 345 274	112 944 924
Dettes à long terme portant intérêts	112 244 774	112 862 224
Provisions	100 500	82 700
Fonds propres	7 643 226	5 851 354
Capital social	100 000	100 000
Profits et Pertes	7 543 226	5 751 354
Profits et Pertes reportés	5 751 354	5 746 309
Résultat de l'exercice	1 791 872	5 045
Total du passif	125 752 614	123 956 960

Les montants ont été arrondis. Il est possible que les totaux ne correspondent pas exactement aux sommes des rubriques.

Profits et Pertes 2023

CHF

2023

2022

Produits d'exploitation	12 876 775	12 713 411
Produits bruts d'immeubles	12 689 013	12 558 290
Produits divers	187 762	155 121
Charges financières	1 616 183	1 658 337
Intérêts hypothécaires 1 ^{er} rang	1 576 569	1 622 820
Intérêts hypothécaires 2 ^e rang	35 114	30 767
Intérêts prêt Parloca Suisse	4 500	4 750
Charges d'exploitation	8 498 435	9 315 363
Frais d'entretien	1 632 545	1 760 893
Frais de rénovation	4 647 012	5 404 438
Impôt foncier, taxes diverses	415 407	415 047
Frais de gérance et comptabilité	1 027 715	1 003 240
Frais d'assurances	239 813	187 072
Frais d'administration, bancaires, juridiques et divers	391 100	375 933
Pertes sur loyers	33 637	75 541
Travaux de tiers	91 830	82 928
Frais généraux Fondation	19 376	10 271
Résultat d'exploitation avant amortissement et impôt	2 762 157	1 739 711
Amortissements	—	—
Impôts de l'exercice	770 286	194 306
Résultat d'exploitation	1 991 871	1 545 405
Intérêts actifs	—	—
Résultat de l'exercice	1 991 871	1 545 405
Produits exceptionnels	—	—
Ventes d'actifs	—	—
Valeur comptable des actifs vendus	—	—
Valorisation travaux sur immeubles	—	—
Dissolution partielle de la provision pour litiges (FA)	—	—
Remise de dette OFL	—	—
Impôts années précédentes	200 000	1 540 360
Résultat net de l'exercice	1 791 871	5 045

Les montants ont été arrondis. Il est possible que les totaux ne correspondent pas exactement aux sommes des rubriques.

Annexes aux comptes 2023

CHF

2023

2022

Actifs mis en gage

Immeubles grevés par hypothèques nanties auprès des créanciers hypothécaires	116 638 780	112 032 678
Cédules hypothécaires remises en garantie	232 485 100	229 725 100
1 ^{er} rang (banques)	120 559 000	117 799 000
2 ^e rang (banques)	49 701 000	49 701 000
3 ^e rang (OFL)	62 225 100	62 225 100

Immeubles

Valeur assurance incendie (indice 125)	293 076 864	251 338 675
Estimation fiscale	148 705 000	145 491 000
Coût de revient OFL (WEG3)	177 677 000	177 677 000

Autres indications

Cautionnements reçus de l'OFL	51 091 000	51 091 000
-------------------------------	------------	------------

Les montants ont été arrondis. Il est possible que les totaux ne correspondent pas exactement aux sommes des rubriques.

Rapport de l'organe de révision

fidal

Fiduciaire Lambelet SA

Fondée en 1925

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTROLE RESTREINT AU CONSEIL DE FONDATION DE LA FONDATION POUR LA LOCATION-PARTICIPATION "PARLOCA VAUD", LAUSANNE

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*) de la **Fondation pour la location-participation "PARLOCA VAUD"** pour l'exercice arrêté au **31 décembre 2023**.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation 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 ou d'autres violations de la loi 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 ne sont pas conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement.

FIDUCIAIRE LAMBELET SOCIETE ANONYME

F I D A L


Yves MENETREY
Expert-réviseur agréé
(réviseur responsable)


Raphaël MINGARD
Expert-réviseur agréé

Lausanne, le 20 avril 2024
RM / JV RAPPORT-OR-8-0196

Annexes : comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*)



La **Fondation Parloca Vaud**
œuvre depuis 1991 pour
l'intérêt public: acquérir
des logements, assurer des
loyers accessibles, financer
des travaux de rénovation
et soustraire l'habitation au
marché de la spéculation.

Impressum

Fondation Parloca Vaud

Textes: Patrimob SA

Adaptations textes: Chantal-Anne Jacot, journaliste RP

Graphisme & production: Adrien Cater, Text Machines

Caractères: Next, Ludovic Balland, Optimo

Séparation des couleurs: colorlibrary.ch

Impression et Lithographie: Groux arts graphiques SA

Certification: Forest Stewardship Council (FSC)

Photographies

Couverture intérieure & pages 8, 12, 20 – Grand'Rue 26 à Cudrefin: © architectes.ch / Hélène Maria

Pages 2, 3, 9 – Portraits de Marc-Olivier Buffat, Conseil de Fondation, Joël Cornuz: © Désirée Quagliara

Autres photographies des immeubles / chantiers: © architectes.ch, Xavier Goël, Patrimob SA

