

Rapport annuel

2025



**Fondation
Parloca Vaud**



Chemin de la Piscine 16-24 à Renens
Rénovation globale du bâtiment 2022-2024

Sommaire

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

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

À propos

Philosophie et but	4
Partenaires	5

Exploitation

Gestion	6
Marché du logement	6
Encadrement des loyers et mission d'utilité publique	7
Acquisition du parc immobilier	7

Rénovation

Stratégie	8
Objectifs des rénovations	8
Travaux livrés	9
Chantier en cours	10
Chantiers à l'étude	10
Entretien avec la gérance Realta Immobilier	11

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

Comptes

Bilan 2025	16
Profits et Pertes 2025	17
Annexes aux comptes 2025	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 chacune et chacun dans notre communication.

Message du Président

Maintenir le cap avec méthode et responsabilité



L'année 2025 s'inscrit dans un contexte toujours marqué par la pénurie de logements et la pression sur les coûts de construction et de rénovation. Pour la Fondation Parloca Vaud, ces contraintes constituent un cadre exigeant qui appelle rigueur, méthode et sens des responsabilités.

Les rénovations demeurent au cœur de notre action. Le programme engagé en 2013 entre dans une phase plus complexe, liée à la diversité des immeubles, à leur vétusté et, parfois, à des contraintes techniques importantes: présence d'amiante ou travaux réalisés en site occupé. Ces situations exigent une planification rigoureuse et des arbitrages permanents.

Dans ce contexte, la gestion des relocations est un enjeu central. Les projets de rénovation sont menés sans recourir à l'expulsion des locataires, en privilégiant l'accompagnement et des solutions de relogement adaptées. Préserver la stabilité résidentielle en modernisant durablement le parc immobilier reste notre priorité. La gérance, les concierges ainsi que la direction de travaux, en lien direct avec les locataires qui demeurent sur place, assurent un suivi attentif et un travail d'accompagnement permettant que les interventions se déroulent dans les meilleures conditions possibles.

Sur le plan financier, la gestion des liquidités est restée prudente. Le cash-flow issu de l'exploitation est prioritairement affecté au financement des travaux, tandis que le crédit-cadre bancaire constitue une réserve de financement mobilisable en cas de besoin, non activée à ce stade. Cette approche permet d'aborder sereinement les étapes du programme des rénovations, notamment pour la période 2026-2030.

Dans un marché du logement toujours plus tendu, nous attestons pleinement notre responsabilité envers les locataires. Les interventions visent à garantir des logements durables, économes en énergie et financièrement accessibles.

L'année 2025 marque également une étape importante dans le développement du parc immobilier avec l'acquisition d'un immeuble situé au chemin du Signal 10 à Cossonay. Composé de 16 logements, il intégrera le patrimoine au 1^{er} janvier 2026 et constituera le 33^e immeuble de la fondation.

Grâce à l'engagement du Conseil, de nos partenaires et des équipes de terrain, la Fondation Parloca Vaud dispose de tous les moyens pour poursuivre son action avec constance et avec enthousiasme.

Marc-Olivier Buffat
Président

Conseil de Fondation

Organisation

La fondation est dirigée par un Conseil composé de professionnels issus de domaines complémentaires. Cette diversité assure une gouvernance pluridisciplinaire et renforce la qualité des décisions prises.

Ses Membres sont actifs dans les domaines juridique, notarial, fiduciaire, architectural, de la construction, financier, politique et immobilier.

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

Le Conseil de Fondation s'est réuni à quatre reprises en 2025. On peut relever qu'il a:

- validé les décisions des procès-verbaux du 1^{er} mai, 20 juin, 25 septembre et du 3 décembre 2025;
- pris connaissance de l'avancement des différentes rénovations de l'année en cours;
- pris connaissance des comptes 2024 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 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



De gauche à droite: Harold Frésard, Jean-Luc Jaquier, Mauro Quagliara, Marc-Olivier Buffat, Giancarla Roulet Antolini, Joël Cornuz, Regina Wenger et Renato Morandi

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 au but 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 reconnus **d'utilité publique**, totalisant actuellement **plus de 2'200 objets en location, dont 1128 logements**. Nous sommes membres de l'Association Suisse Parloca, regroupant les Fondations Parloca Genève, Fribourg ainsi qu'Alloggi Ticino.

Le parc immobilier est intégralement reconnu comme logement d'utilité publique (LUP) et respecte le dispositif des logements à loyer abordable (LLA). En partenariat avec les communes, l'attribution des logements répond aux besoins locaux en respectant les exigences réglementaires.

Cette mission d'utilité publique structure également la politique de rénovation, qui vise à moderniser et à revaloriser le patrimoine en garantissant la stabilité résidentielle des locataires. Le principe prioritaire est le maintien des locataires dans leur logement pendant les travaux, une pratique rendue possible par une organisation adaptée des chantiers.

Partenaires

Banque Cantonale Vaudoise

Partenaire financier

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 d'utilité publique à but non lucratif en font un client atypique dans le cadre d'une recherche de financement.

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

Gepimob SA

Direction des travaux

Gepimob SA, fondée en novembre 2011, est spécialisée dans la construction. Elle se divise en trois activités principales: direction des travaux et contrôle des coûts, représentation du maître d'ouvrage et gestion des acquéreurs.

Gepimob garantit une communication transparente et assure des constructions de qualité, dans le respect des plannings et des budgets.

Grâce à son expérience, notre fondation peut lui déléguer le suivi des travaux en toute confiance.

Patrimob SA

Gestionnaire administratif et opérationnel

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.

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

Gestionnaire comptable

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.

Cette dernière propose une prestation adaptée à des sociétés immobilières 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

Partenaires gérances

Pour la gestion de notre parc immobilier, nous faisons appel à des gérances locales, solides et compétentes.

Realta Immobilier SA à Crissier, RS Servim Sàrl à Lausanne et Bernard Nicod SA à Nyon sont des partenaires historiques sur lesquels nous pouvons compter.

Leur expertise et leur fiabilité renforcent notre confiance dans la gestion de nos biens.

Nous tenons à remercier nos partenaires pour leur collaboration au fil des ans.

Exploitation

Gestion

Dans un environnement économique marqué par des incertitudes persistantes, la gestion de la Fondation Parloca Vaud repose sur une approche prudente et anticipative. Les renouvellements de crédits hypothécaires ont été planifiés de manière à lisser les échéances dans le temps et à maintenir un taux moyen maîtrisé. Après plusieurs années ponctuées par une forte volatilité, l'année 2025 s'est caractérisée par une relative stabilisation des

taux d'intérêt. Le cadre de financement est plus lisible et renforce ainsi la prévisibilité des engagements financiers de la fondation. La situation de trésorerie permet d'assurer le financement des travaux en cours sans pression immédiate sur les liquidités. Cette stabilité constitue un élément déterminant pour aborder sereinement les investissements et poursuivre le programme des rénovations du parc immobilier.

Marché du logement

Le marché du logement demeure marqué par une pénurie structurelle, spécifiquement dans les centres urbains. Dans ce contexte, le rôle des acteurs du logement d'utilité publique reste essentiel pour garantir une offre de logements durable, accessible et indépendante des logiques spéculatives.

La Fondation Parloca Vaud poursuit son action dans cet environnement contraint, en adaptant progressivement son parc immobilier aux besoins actuels, en veillant à une gestion responsable et équilibrée de ses ressources.

<1%
taux de
vacance

8 ans
durée moyenne
des taux
hypothécaires

12
immeubles
totalement
rénovés
depuis 2013



Chemin Isabelle-de-Montolieu 151-159 à Lausanne

Encadrement des loyers et mission d'utilité publique

L'ensemble des immeubles de la fondation relève du logement d'utilité publique et s'inscrit dans un cadre de contrôle des loyers à long terme. Selon les dispositifs applicables, les loyers sont plafonnés et encadrés pendant 25 ans, garantissant leur maintien à un niveau durablement modéré. Ce modèle repose sur le principe de loyers fondés sur les coûts et sont significativement inférieurs à ceux du marché libre. Les logements d'utilité publique se situent en règle générale environ 20 à 25% en dessous des loyers du marché.

À titre de comparaison, des données de marché indiquent qu'en Suisse, le loyer moyen d'un appartement atteint environ CHF 378.- par m² et par an (données: août 2025)*. Les loyers pratiqués par la fondation s'établissent en moyenne autour de CHF 172.- par m² et par an (donnée interne), illustrant concrètement sa mission: garantir un accès durable à des logements financièrement accessibles en assurant la pérennité du patrimoine immobilier.

Acquisition du parc immobilier

L'année 2025 se conclut par une étape importante dans le développement du parc immobilier, avec l'acquisition effective d'un immeuble situé au chemin du Signal 10 à Cossonay.

Composé de 16 logements, ce bâtiment intégrera le patrimoine au 1^{er} janvier 2026 et en constituera le 33^e immeuble.

* Real Advisor, « Comment faire l'estimation du loyer d'un bien immobilier ? » (Indication: loyer moyen en Suisse CHF 378.-/m²/an pour un appartement, données août 2025).



Chemin de la Piscine 16-24 à Renens

1128

Nombre de logements

1.41%

Taux hypothécaire moyen

Jubilés

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

- **5 ans:**
M. **Naume Sbrinorvki**, La
Chaussiaz D – E – F – J à Échallens
- **20 ans:**
Mme et M. **Maria Fernandes**
et **José Manuel Caetano**,
Eysins 30 – 32 à Nyon
- **25 ans:**
Mme **Gilnaz Bajrami**,
Albert-de-Haller 2 – 4 à Bex

Rénovation

Chiffres clés

- Programme lancé en 2013
- 1/3 du parc déjà rénové
- 32 immeubles concernés à terme
- Investissements ciblés sur l'efficacité énergétique
- 2 immeubles livrés en 2025

Stratégie

Depuis 2013, la Fondation Parloca Vaud conduit un programme progressif des rénovations de son parc immobilier. L'objectif est triple: améliorer durablement la performance énergétique des bâtiments, renforcer le confort des locataires et maintenir des loyers accessibles. Les interventions portent prioritairement sur les immeubles les plus anciens et les plus énergivores. Elles concernent l'enveloppe du bâtiment, les installations techniques et la modernisation des logements.

Objectifs des rénovations

Le programme des rénovations s'inscrit dans une planification à long terme, avec un horizon fixé à 2036. Il vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments pour atteindre les classes CECB «B» ou «C» des enveloppes. Les interventions sont menées en site occupé dans la mesure du possible. Afin de préserver la qualité de vie pendant les travaux, un accompagnement attentif des locataires est privilégié. Les résultats obtenus se reflètent directement dans l'amélioration des notes CECB des immeubles rénovés, témoignant des gains énergétiques réalisés et de l'efficacité des mesures engagées.



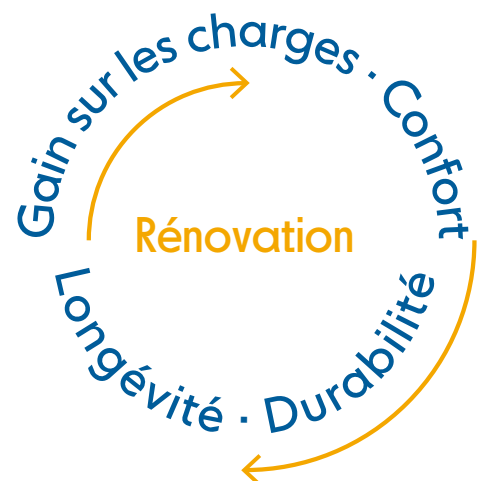
Ch. de la Piscine 16-24 à Renens: avant, après

Chaque rénovation vise à:

- améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- moderniser cuisines, salles de bains et installations techniques
- réduire les consommations et les charges d'exploitation
- prolonger la durée de vie du patrimoine immobilier
- maintenir les locataires dans leur logement lorsque cela est possible

Notes CECB des enveloppes des bâtiments

Immeubles	Avant	Après
Chailly 72, La Tour-de-Peilz	G	B
Chailly 60-62, La Tour-de-Peilz	G	B
Chailly 64-70, La Tour-de-Peilz	G	C
Roses 6-8, Yverdon-les-Bains	-	C
Roses 10-12, Yverdon-les-Bains	F	C
Isabelle-de-Montolieu 151-159, Lausanne	F	C
Albert-de-Haller 2-4, Bex	D	B
Piscine 16-24, Renens	D	C
Isabelle-de-Montolieu 147-149, Lausanne	F	B



Travaux livrés

Les projets livrés en 2025 ont été réalisés en site occupé, sur plusieurs mois de travaux. Grâce à une coordination étroite entre la gérance et la direction des travaux, les locataires ont été accompagnés durant le chantier. Leur bien-être reste au cœur de la démarche des rénovations de la fondation.

Ch. de la Piscine 16–24, Renens

Les travaux, terminés au 15 décembre 2024, ont amélioré la performance énergétique, renouvelé les équipements des appartements et optimisé le confort des habitants. Notons que les aménagements extérieurs ont été réalisés au printemps 2025. Cette intervention s'inscrit dans la continuité du programme des rénovations du parc.

Situé dans le quartier de la Piscine, cet ensemble s'inscrit dans l'histoire urbaine de Renens et dans une génération de réalisations emblématiques des années 70. Menée en collaboration avec la Ville, la rénovation vise à préserver l'identité architecturale du quartier en l'adaptant aux exigences contemporaines. Comme le souligne l'architecte et historien Bruno Marchand dans l'ouvrage *Quartier de la Piscine – Cahier de l'Est**, publié en 2025 à l'initiative de la Ville de Renens, ces constructions constituent aujourd'hui un patrimoine urbain à part entière, témoins d'une époque où le logement collectif participait à la création de véritables quartiers de vie.

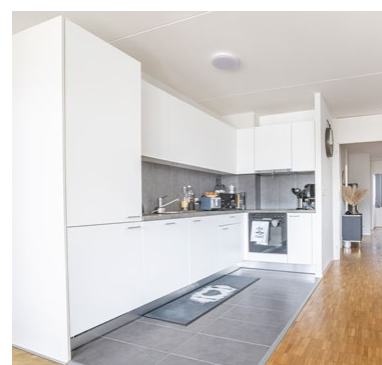
* <https://www.infolio.ch/livre/quartier-de-la-piscine>

Réalisation	2022–2024
Investissement	CHF 10 millions
Nombre de logements	84 appartements
Année de construction	1971
Sources énergétiques	chauffage à distance, panneaux photovoltaïques

Ch. Isabelle-de-Montolieu 147–149, Lausanne

Rénovation énergétique et transformation intérieure complète de l'immeuble, comprenant notamment le remplacement partiel de la façade et la modernisation des installations techniques.

Le projet a permis une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment ainsi que du confort des logements, avec rénovations des cuisines et des salles de bains. L'intervention s'inscrit dans la continuité des travaux déjà réalisés dans cet ensemble immobilier et contribue à l'amélioration durable du cadre de vie du quartier.



Ch. Isabelle-de-Montolieu 147–149 à Lausanne

Réalisation	2024–2025
Investissement	CHF 3.9 millions
Nombre de logements	27 appartements
Année de construction	1970
Sources énergétiques	chauffage à distance, panneaux photovoltaïques

Chantier en cours

Isabelle-de-Montolieu 135-145, Lausanne

Rénovation globale de l'immeuble portant sur l'enveloppe du bâtiment, les toitures et les installations techniques. Les logements font l'objet d'une modernisation complète, avec rénovations des cuisines et des salles de bains ainsi que réfection des cages d'escaliers. L'intervention vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment, moderniser les équipements et renforcer durablement la qualité du parc immobilier. La première phase des travaux, portant sur les entrées 135 à 139, a été achevée en décembre 2025.

Investissement	CHF 11.2 millions
Nombre de logements	69 appartements
Année de construction	1971
Sources énergétiques	chauffage à distance, panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	mars 2025
Livraison prévue	fin 2026

Chantiers à l'étude

Général-Guisan 3A-3B, Yverdon-les-Bains

Projet de rénovation globale visant l'assainissement énergétique du bâtiment et la modernisation complète des logements et des installations techniques.

Investissement	CHF 4.2 millions
Nombre de logements	30 appartements
Année de construction	1962
Source énergétique	pompe à chaleur
Ouverture du chantier	début 2026
Livraison prévue	fin 2027

Champ-Colomb 4, Écublens

Projet de modernisation des logements comprenant la mise à niveau des équipements techniques, notamment des installations électriques, ainsi que la réfection de la toiture. Les interventions visent l'amélioration fonctionnelle du bâtiment, sans intervention sur l'enveloppe ni sur la chaufferie, toutes deux déjà rénovées en 2017.

Investissement	CHF 3.3 millions
Nombre de logements	27 appartements
Année de construction	1970
Ouverture du chantier	mi-2026
Livraison prévue	mi-2027

Valmont 1-3, Lausanne

Projet de rénovation énergétique et de modernisation des logements, visant la mise à niveau complète du bâtiment et de ses équipements techniques ainsi qu'un passage au chauffage à distance.

Investissement	6.3 millions
Nombre de logements	42 appartements
Année de construction	1960
Source énergétique	chauffage à distance
Ouverture du chantier	début 2026
Livraison prévue	mi-2027

Ces opérations illustrent la poursuite progressive du programme des rénovations du parc immobilier, avec des interventions planifiées selon l'état des bâtiments, les priorités énergétiques et les capacités d'investissement de la fondation.

Entretien avec la gérance Realta Immobilier

Les rénovations représentent un travail collectif, fondé sur la coordination des équipes et le dialogue avec les locataires. La confiance et la qualité des échanges avec les habitants sont essentielles pour que les chantiers se déroulent dans de bonnes conditions. La gérance, en contact direct avec les locataires lors des travaux, joue un rôle central dans cet accompagnement. Elle partage ici son expérience de terrain.

Comment abordez-vous les rénovations avec les locataires?

Chaque chantier débute par une phase d'information et de dialogue. Il est indispensable d'expliquer les étapes, les contraintes et les bénéfices attendus. La transparence permet de créer un climat de confiance, surtout lorsque les travaux sont importants.

Quels sont les principaux défis rencontrés?

La cohabitation entre les travaux et la vie quotidienne des locataires constitue le principal défi. Cela demande une présence régulière sur le terrain, une grande capacité d'écoute et une réactivité constante pour répondre aux situations imprévues.

Qu'est-ce qui fait la réussite d'un projet de rénovation?

Une bonne coordination entre les équipes techniques, la direction des travaux et la gérance est nécessaire mais la relation avec les locataires l'est tout autant. Lorsque les habitants se sentent informés et accompagnés, les projets se déroulent de manière plus sereine.

Au fond, chaque rénovation est une aventure collective. Elle se construit avec les équipes et aussi avec les habitants. La confiance et la qualité des échanges sont déterminantes pour que les transformations soient bien vécues et simplement bien acceptées.

Objectifs des rénovations

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments: étiquettes visées B & C
- Optimiser le confort des habitants
- Réduire les coûts de la consommation d'énergie grâce à des systèmes modernes et efficaces

2013 → 2036





149

Chemin Isabelle-de-Montolieu 147-149 à Lausanne

Parc immobilier

Aperçu en chiffres

Immeubles existants	32
Logements	1128

Valeur assurée	269 326 426
----------------	-------------

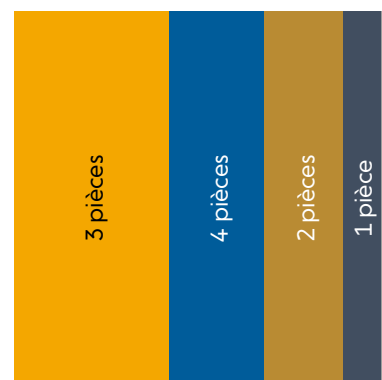
État locatif total	16 956 113
Loyers	13 101 035
Charges	3 885 078

Âge moyen des immeubles	58 ans
Moyenne du nombre de pièces par logement	2.87

2013 - 2025

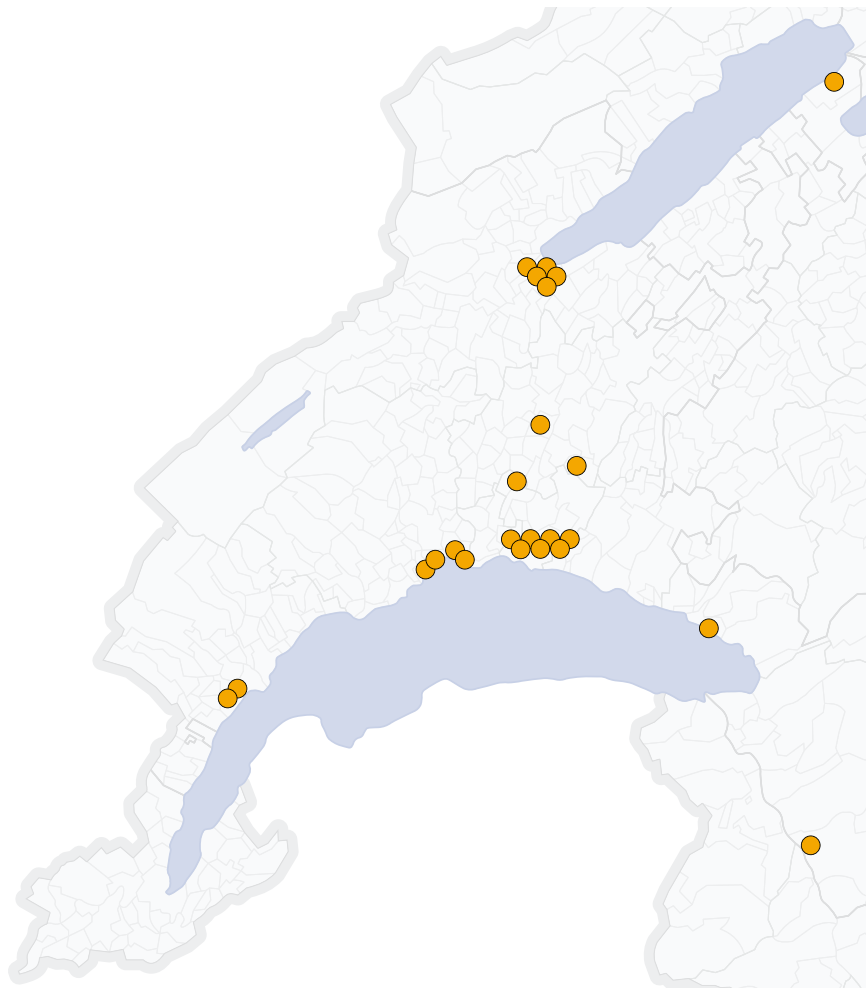
Rénovations intérieures (logements du parc)	30%
Rénovations extérieures (immeubles du parc)	33%

Typologie des logements



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

Distribution géographique



1128
logements

32
immeubles

172.-
moyenne
par m²/an

**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

**Montolieu 151 – 159**

1010 Lausanne

Année de construction 1970

Nombre de logements 85

Valeur assurée 23 191 720

**Valmont 1 – 3**

1010 Lausanne

Année de construction 1960

Nombre de logements 42

Valeur assurée 9 541 320

**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 17 868 670

**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 16 638 613



Général-Guisan 3A – 3B
 1400 Yverdon-les-Bains
 Année de construction 1962
 Nombre de logements 30
 Valeur assurée 6 939 082



Roses 6 – 8 ● ●
 1400 Yverdon-les-Bains
 Année de construction 1960
 Nombre de logements 30
 Valeur assurée 8 051 140



Roses 10 – 12 ● ●
 1400 Yverdon-les-Bains
 Année de construction 1959
 Nombre de logements 30
 Valeur assurée 7 235 620



Valentin 75
 1400 Yverdon-les-Bains
 Année de construction 1972
 Nombre de logements 32
 Valeur assurée 6 825 794



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 20 397 272



Albert-de-Haller 2 – 4 ● ●
 1880 Bex
 Année de construction 1964
 Nombre de logements 24
 Valeur assurée 7 620 100

2013 – 2025

● Rénovations intérieures
 ● Rénovations extérieures

Bilan 2025

CHF au 31.12.2025 au 31.12.2024

Actif

Actifs circulants	7 882 038	8 628 635
Actifs disponibles	7 874 338	8 602 296
Actifs de régularisation	7 700	26 339
Actifs immobilisés	116 638 780	116 638 780
Immeubles	116 638 780	116 638 780
Total de l'actif	124 520 818	125 267 415

Passif

Fonds étrangers	115 323 333	117 259 435
Dettes à court terme	5 652 563	6 287 413
Dettes à court terme portant intérêts	1 360 752	1 360 752
Dettes résultant de l'achat de biens et services	—	2 095
Autres dettes à court terme	1 705 517	1 917 020
Passifs de régularisation	2 586 294	3 007 546
Dettes à long terme	109 670 770	110 972 022
Dettes à long terme portant intérêts	109 491 270	110 852 022
Provisions	179 500	120 000
Fonds propres	9 197 485	8 007 980
Capital social	100 000	100 000
Profits et Pertes	9 097 485	7 907 980
Profits et Pertes reportés	7 907 980	7 543 226
Résultat de l'exercice	1 189 505	364 754
Total du passif	124 520 818	125 267 415

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

Profits et Pertes 2025

CHF	2025	2024
Produits d'exploitation	13 103 373	13 010 933
Produits bruts d'immeubles	12 946 593	12 813 904
Produits divers	156 780	197 029
Charges financières	1 582 343	1 619 785
Intérêts hypothécaires 1 ^{er} rang	1 541 581	1 578 340
Intérêts hypothécaires 2 ^e rang	36 762	37 195
Intérêts prêt Parloca Suisse	4 000	4 250
Charges d'exploitation	10 754 002	10 904 562
Frais d'entretien	2 142 300	2 155 643
Frais de rénovation	6 472 497	6 676 504
Impôt foncier, taxes diverses	264 785	247 909
Frais de gérance et comptabilité	1 041 404	1 034 044
Frais d'assurances	225 777	208 243
Frais d'administration, bancaires, juridiques et divers	432 729	428 363
Pertes sur loyers	66 874	51 819
Travaux de tiers	88 818	88 369
Frais généraux fondation	18 818	13 668
Résultat d'exploitation avant amortissement et impôts	767 028	486 586
Impôts de l'exercice	164 141	134 324
Résultat d'exploitation	602 887	352 262
Intérêts actifs	—	—
Résultat de l'exercice	602 887	352 262
Produits exceptionnels	—	12 492
Intérêts créanciers CAT fixe BCV	—	12 492
Impôts années précédentes	586 618	—
Résultat net de l'exercice	1 189 505	364 754

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

Annexes aux comptes 2025

CHF	2025	2024
<i>Actifs mis en gage</i>		
Immeubles grevés par hypothèques nanties auprès des créanciers hypothécaires	116 638 780	116 638 780
Cédules hypothécaires remises en garantie	232 485 100	232 485 100
1 ^{er} rang (banques)	120 559 000	120 559 000
2 ^e rang (banques)	49 701 000	49 701 000
<i>Immeubles</i>		
Valeur assurance incendie (indice 140)	293 076 864	293 076 864
Estimation fiscale	155 886 000	155 886 000

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 2025**.

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.

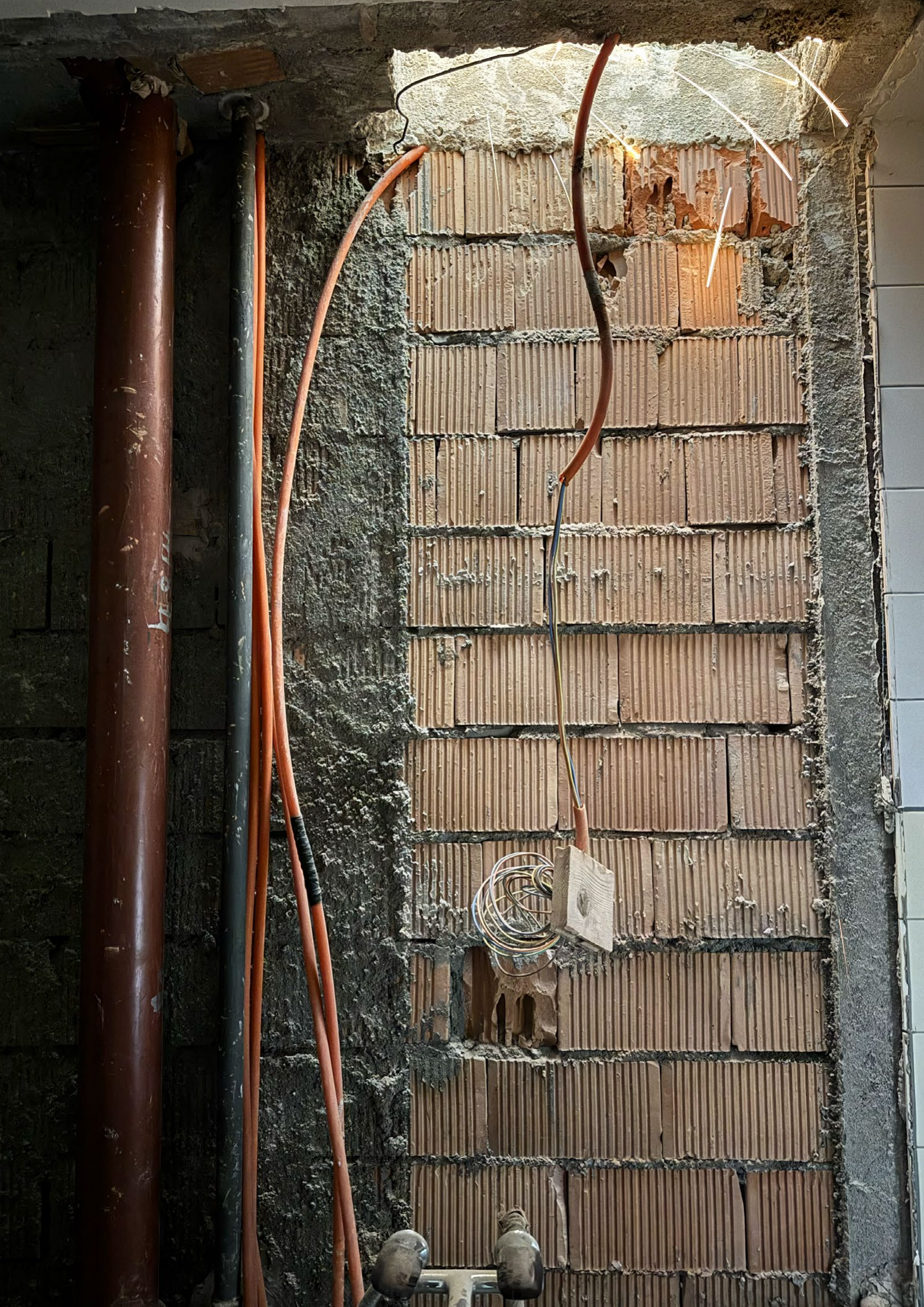
FIDUCIAIRE LAMBELET SOCIETE ANONYME
F I D A L


Yves MENETREY
Expert-réviseur agréé
(réviseur responsable)


Raphaël MINGARD
Expert-réviseur agréé

Lausanne, le 11 mai 2026

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: © architectes.ch / Adrien Barakat

Page 6: © Brigitte Besson

Page 7: © architectes.ch / Adrien Barakat

Pages 8, 9, 10, 12: © Patrimob SA, Désirée Quagliara

Pages 20: © Patrimob SA

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

