

# Rapport annuel 2022



**Fondation  
Parloca Vaud**



Isabelle-de-Montolieu 151 à 159 à Lausanne

*Façades rénovées en 2020 en collaboration avec l'artiste lausannois David Weber, alias SWOX.*

Outre la question décorative, l'œuvre a été développée en étroite participation avec les architectes. Elle s'intègre parfaitement sur la surface et offre une diversité artistique aux bâtiments. Adaptée aux combinaisons de couleurs initiales des immeubles, ses déclinaisons de bleus sont associées à la confiance et au bien-être. Les motifs s'amassent et se dispersent sur le béton en créant du volume et de l'harmonie. Une véritable valeur ajoutée pour nos locataires.

# Sommaire

Mot du Président	2
------------------	---

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

## À propos

Philosophie et but	4
Partenaires	5
Aide fédérale	6

## Développement

Contexte et opportunités	7
Cudrefin, Grand-Rue 26	7

## Exploitation

Gestion et stratégie	8 – 9
Travaux de rénovation	10 – 11

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

## Comptes

Bilan 2022	16
Profits et Pertes 2022	17
Annexes aux comptes 2022	18
Rapport de l'organe de révision	19

# Message du Président

**2022: une année qui marque une nouvelle étape dans le développement de la Fondation Parloca Vaud.**



Pour la première fois nous avons choisi d'éditer un rapport annuel.

J'illustre les éléments marquants de l'année 2022: une nouvelle organisation, une optimisation de la stratégie de rénovation, et surtout une première construction, un immeuble de **12 nouveaux logements** à Cudrefin.

En 2022, la Fondation totalise **31 immeubles**, plus de **2200 objets** en location, dont **1200 logements**. Désireuse de continuer d'affirmer sa mission sociale, elle est ainsi tournée vers l'avenir et prête pour de nouveaux défis.

«A l'image du logo de la Fondation qui véhicule l'importante «**poignée de main**», je suis fier de constater qu'après **31 ans d'existence**, la Fondation poursuit son œuvre à un rythme soutenu dans la symbolique de sceller un accord pour instaurer un lien de confiance entre individus. Celle-ci souhaite continuer à affirmer sa vocation sociale, par des prix de location abordables, et ce dans des logements de qualité avec un standard d'équipement moderne et confortable.»

## Nouvelle organisation 2022

Grâce à une collaboration étroite et fructueuse avec la société Patrimob SA, la Fondation Parloca Vaud a pu développer de nouveaux projets. Durant l'année, elle a validé les démissions et nominations suivantes:

Le Conseil de Fondation a malheureusement été affecté par le décès subit de son Vice-président **Monsieur Philippe Diesbach**. Il tient ici à rendre un hommage appuyé à cet homme compétent, déterminé et visionnaire. Au-delà des mots, on souligne son engagement au développement des logements d'utilité publique ainsi qu'à la stabilisation et à la promotion de la Fondation Parloca Vaud. **Qu'il en soit vivement honoré!**

Familiers de la Fondation Parloca Vaud depuis de longues années, Messieurs **Harold Frésard** et **Joël Cornuz** intègrent en 2022 le Conseil de Fondation en tant que Membres. Par ailleurs, Monsieur **Christian Perrin** a fait part de son souhait de démissionner au 30 juin 2022. Je les remercie également de leur fidélité et de leur engagement.

En décembre 2022, le Conseil a nommé Monsieur **Jean-Luc Jaquier** en qualité de Membre pour son expertise dans la construction. Monsieur **Mauro Quagliara** va rejoindre le Conseil comme Représentant de notre partenaire financier, la Banque Cantonale Vaudoise (BCV). Ils débiteront leurs mandats au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ces nominations assureront une qualité optimale et adaptée à la conduite des activités de la Fondation.

**Ensemble et collégalement construisons un avenir de réussite pour la Fondation Parloca Vaud!**

Au nom du Conseil de Fondation, je remercie nos partenaires pour leurs engagements.

Marc-Olivier Buffat  
Président

31 Immeubles  
2200 Objets  
1200 Logements  
31 ans

# 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 2022. On peut relever qu'il a:

- validé les décisions des procès-verbaux du 22 avril, du 10 juin, du 9 septembre et du 9 décembre 2021;
- eu connaissance du projet en cours de développement à Cudrefin;
- pris connaissance de l'avancement des différentes rénovations de l'année en cours;
- pris connaissance des comptes 2021 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

### Diesbach Philippe

Vice-président  
jusqu'au 4 mai 2022

### Antolini Roulet Giancarla

Membre du Conseil

### Frésard Harold

Membre du Conseil  
depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023  
anciennement représentant de la BCV

### Wenger Regina

Membre du Conseil

### Jaquier Jean-Luc

Membre du Conseil  
à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023

### Cornuz Joël

Membre du Conseil,  
Secrétaire  
depuis le 20 juin 2022

### Quagliara Mauro

Représentant de la BCV  
à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023

### Morandi Renato

Membre du Conseil

### Perrin Christian

Membre du Conseil  
jusqu'au 30 juin 2022

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

## Hommage à Philippe Diesbach 1956 – 2022

Mercredi 4 mai 2022, Monsieur Philippe Diesbach s'est éteint.

La Fondation et ses membres poursuivront son œuvre et son ouvrage dans le respect d'un tracé exemplaire guidé à son image par la motivation, l'engagement, la vision et la confiance.

# À Propos

Philosophie et but La Fondation Parloca Vaud est une fondation dont le but est d'intérêt public. Elle a été **fondée 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, **31 immeubles** totalisant **1200 logements**.

Nous sommes actifs depuis 31 ans et membres de l'Association Suisse Parloca, regroupant les Fondations Parloca Genève, Fribourg ainsi qu'Alloggi Ticino.

# Partenaires

---

## Patrimob SA

Étant donné sa structure, la Fondation Parloca Vaud n'emploie pas directement de collaborateurs-trices pour son propre développement. Ainsi, elle a confié sa 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<sup>er</sup> 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 (régé par l'aide fédérale et la loi fédérale sur la construction et l'accession à la propriété) en fait un client atypique et pas toujours très bien «coté» dans le cadre d'une recherche de financement.

### *Notre partenaire financier*

La BCV a été 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.

# Aide fédérale

## 2022: l'année où la totalité du parc immobilier est sortie de l'aide fédérale.

La loi fédérale du 4 octobre 1974 (LCAP/WEG), communément appelée «aide fédérale», vise à encourager la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles, d'appartements et de maisons familiales, ainsi que la construction de logements à loyer modéré et ce, par une aide financière de la Confédération.

Notre Fondation a bénéficié de cette loi lors de l'acquisition de ses immeubles au début des années 1990. En premier lieu, grâce au cautionnement de la Confédération envers les banques, notre Fondation a pu emprunter davantage (apport de fonds propres

réduits). Ensuite, elle a bénéficié d'avances remboursables sur 25 ans qui ont permis de maintenir des loyers bas lors de l'acquisition des immeubles et de financer des travaux de rénovation.

Durant ces 5 dernières années, les immeubles de la Fondation Parloca Vaud sont successivement sortis de l'aide fédérale pour entrer dans le marché libre.

2022 fut l'année où la totalité du parc immobilier est sortie de l'aide fédérale.

**«Grâce à des taux d'intérêt bas et notamment à la fin du remboursement de l'aide fédérale, la Fondation Parloca Vaud a pu investir un total de 6 millions en 2022 dans ses rénovations et assainissements sans impacter financièrement les locataires.»**

*Joël Cornuz,  
Membre du Conseil de Fondation*



L'immeuble sis au Ch. des Roses 10 – 12 à Yverdon-les-Bains, rénové entièrement en 2022



# Développement

## Contexte et opportunités

Le domaine de la construction a poursuivi son essor en 2022, mais la Fondation Parloca Vaud a dû faire preuve d'une grande résilience face aux pénuries des matières premières et de leurs augmentations pour préserver son premier chantier en cours de construction à Cudrefin, sur les rives du lac de Neuchâtel, dans le Vully vaudois.

La considération apportée aux choix des partenaires et aux matériaux utilisés a été un facteur important au bon déroulement de ce chantier remplissant les exigences Minergie®. Une attention particulière a été apportée aux choix des fournitures et aux maîtres d'états régionaux.

Les appartements répondront à la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» qui vise à rendre les bâtiments accessibles à tous sans discrimination. Tant les personnes à mobilité réduite, fragilisées dans leur santé ou âgées, pourront y habiter sans trouver d'obstacle.

Pour rappel, la Fondation Parloca Vaud avait acheté le terrain à son ancien propriétaire foncier en 2020 et a proposé un projet rationnel adapté aux besoins de la région. La mise à l'enquête n'a fait aucune opposition.

«Avec ce projet de qualité, premier bébé de la Fondation, nous serons entre 10 et 15% en dessous de la valeur du marché. Notons que la réalisation du projet se chiffre à 4,6 millions, le mètre carré se situant à CHF 240.-. Je suis fier de ce développement et j'espère qu'il sera synonyme de nouvelles opportunités pour le canton de Vaud, frappé depuis plusieurs années par la pénurie de logements.», relève Marc-Olivier Buffat, Président.

## Cudrefin – Grand-Rue 26

Construction: 2021 – 2023

Entrée des locataires prévue: **avril 2023**

- 1 bâtiment – 12 logements adaptés, 15 places de parc extérieures
- Norme SIA 500 «Constructions sans obstacles».
- Label Minergie®
- Architecte: artgtech sa architectes, Lausanne



Sur les rives du lac de Neuchâtel, au cœur du Vully vaudois, la Fondation Parloca Vaud réalise son premier projet de développement de 12 appartements adaptés.

Typologie:

- 1× 1 pièce (studio)
- 9× 2 pièces (logements adaptés)
- 1× 3 pièces dans les combles à prix coûtant
- 1× 2 pièces dans les combles à prix coûtant
- 15 places de parc extérieures

# Exploitation

## Gestion

<1%

taux de  
vacance

8 ans  
durée moyenne  
des taux  
hypothécaires

9  
immeubles  
totalement  
rénovés

Dans le contexte de pénurie de logements que connaît le canton de Vaud, les entités en faveur des habitats d'utilité publique 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.

D'un point de vue national, la Suisse a également décidé de procéder à l'harmonisation et à la transition numérique du trafic de ses paiements, effective à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022. Dès lors, les traditionnels bulletins de versement orange (BVR) ont été remplacés par des QR-factures. Nos partenaires ont guidé nos locataires dans cette transition par le biais de plusieurs courriers d'information, d'un accompagnement et d'une écoute bienveillante.

À la fin de l'été, le Conseil fédéral a décidé de proposer de nombreuses mesures pour que la Suisse puisse rapidement renforcer son approvisionnement énergétique en

prévision de l'hiver. **L'objectif?** Encourager la participation la plus large possible afin que la Suisse ne se retrouve pas dans une situation de pénurie. La campagne de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) lancée sous le slogan «L'énergie est limitée. Ne la gaspillons pas» a complété ce dispositif avec des recommandations. Ces recommandations, ainsi qu'une information concernant l'application de la limitation du chauffage, ont été diffusées à l'attention de nos locataires durant l'automne 2022. Par ses communications régulières, la Fondation renforce ses bonnes pratiques menées jusqu'à présent.

Pour finir, l'exercice 2022 de la Fondation est une nouvelle fois très positif au niveau de son état locatif qui affiche un taux de vacance en dessous de 1%. Ce taux démontre l'importance des logements d'utilité publique et de leur nécessité.



## Stratégie

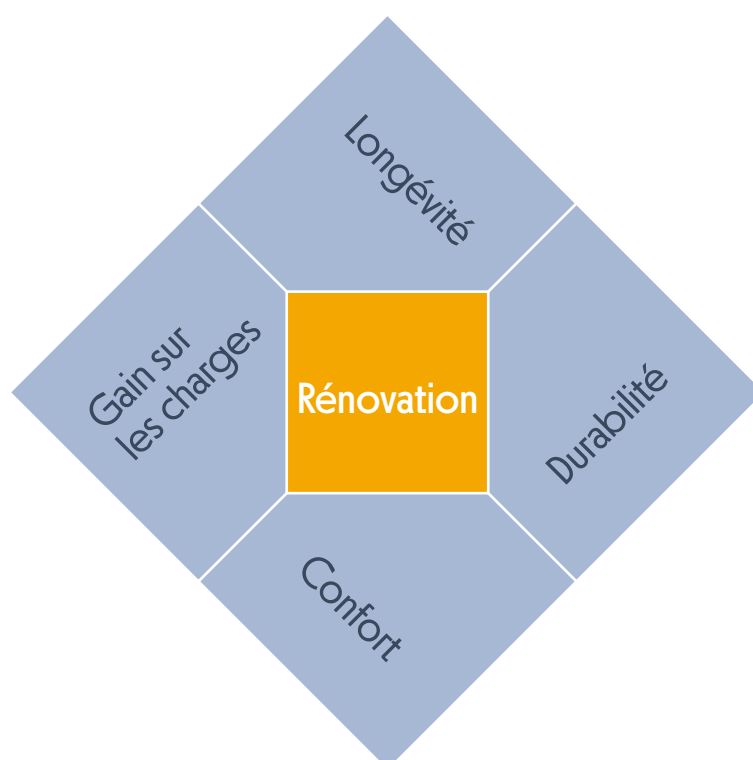
Du point de vue stratégique, les objectifs climatiques généraux de la Confédération, et la **Stratégie énergétique 2050** qui leur est associée, sont déterminants. Ils correspondent aux valeurs cibles de **La voie SIA** vers l'efficacité énergétique qui s'assimilent à l'objectif intermédiaire de la **Société à 2000 watts** pour l'année 2050. Il est possible d'atteindre ces objectifs en optimisant l'enveloppe du bâtiment sur le plan énergétique, en recourant aux énergies renouvelables et en utilisant des appareils efficaces.

Le parc immobilier de la Fondation Parloca Vaud recèle un énorme potentiel de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. En plus d'une nette économie d'énergie, il s'agit également d'obtenir un gain de confort considérable. 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 plan stratégique de rénovation a été établi jusqu'en 2035 environ.

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**.

Nous vous invitons à découvrir ces travaux de rénovation en page 10 – 11 du présent rapport.

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.



Avant



Après



Les immeubles sis au Ch. de la Taudaz 4 & 9 à Préverenges ont été rénovés entièrement en 2018

# Travaux de rénovation



## Bex, Albert-de-Haller 2-4

Dans le cadre de l'assainissement énergétique de ces bâtiments, des pompes à chaleur (PAC), couplées à des panneaux solaires seront installées. **L'objectif?** Permettre d'abaisser les besoins annuels en électricité pour la fourniture de chaleur. Travaux prévus au printemps 2023.

Pour rappel, en 2021 les travaux suivants ont été effectués: réfection des façades (isolation périphérique), remplacement des conduites d'eaux froides et d'eaux chaudes dans les cuisines et salles de bains, réfection de la cage d'escalier et changement des boîtes aux lettres, remplacement de toutes les cuisines (création de cuisines ouvertes dans les 2 pièces) et salles de bains, remplacement des toiles de tente des balcons et des stores, isolation de la dalle du galetas, mise aux normes des parapets de balcons et remplacement des portes palières.



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

Les travaux de rénovation initiés en 2021 ci-dessous se sont terminés au printemps 2022: réfection des façades (isolation périphérique), remplacement des conduites d'eaux froides et d'eaux chaudes dans les cuisines et salles de bains, réfection de la cage d'escalier et changement des boîtes aux lettres, remplacement de toutes les cuisines et salles de bains, remplacement des toiles de tente des balcons et des stores, isolation de la dalle du galetas, mise aux normes des parapets de balcons, remplacement des fenêtres et des portes palières et remplacement du chauffage.

Ces rénovations marquent la dernière étape des trois immeubles de ce quartier.

Les aménagements extérieurs ont été également refaits durant le dernier trimestre de l'année 2022.

## Échallens, La Chaussiaz D-E-F-J

Dans le but de préserver les conduites et tuyauteries de ces quatre immeubles, un assainissement des canalisations d'eaux claires et eaux usées a été effectué de mai à juin 2022.

Pour rappel, voici les travaux effectués en 2021: rénovation des toitures plates des 4 immeubles, réfection des cages d'escalier et remplacement des luminaires.

## Morges, Grosse-Pierre 4–6

Pour donner suite à d'importants problèmes d'étanchéité, la façade pignon, orientée nord a été réfectionnée ainsi que l'isolation thermique de l'entier de cette même façade. Travaux de mars 2022 à mai 2022.

## Lausanne, Isabelle-de-Montolieu 135–139

Les 17 buanderies ont fait peau neuve en début d'année. De nouvelles colonnes de lavage ont été installées et permettent désormais aux locataires de laver avec une solution de paiement par carte.

## Renens, 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'escalier. Les parties électriques des zones communes seront également remises aux normes. Par ailleurs, tout le circuit de chauffage sera également remplacé (chauffage à distance, CAD) et des panneaux photovoltaïques seront installés.

## Yverdon-les-Bains, Roses 6–8 & 10–12

La rénovation des salles de bains et des WC séparés, conduites comprises, a été effectuée en 2022. Ces travaux marquent la dernière étape de travaux importants effectués en 2021 et complètent ceux entamés depuis 2017. Les locataires bénéficient des commodités neuves dans leurs logements.

La rénovation de la façade a permis un fort gain d'énergie, notamment pour pallier de nombreux ponts thermiques.



## 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.

- **20 ans:**  
Madame **Carmen Vivas Alves Barbosa** et Monsieur **José Rodrigues Barbosa**  
à Lonay, Morges 19 – 25
- **15 ans:**  
Monsieur **Jean-Claude Sallin**  
à Yverdon-les-Bains,  
Fleurettes 14
- **5 ans:**  
Madame **Maria Fernandes de Almeida** et Monsieur **Carlos Fonseca Rodrigues**  
à Morges, Grosse-Pierre 4 – 6



# Parc immobilier

## Aprçu en chiffres

Immeubles existants	30
Valeur assurée	251 988 182

Projet en construction	1
Logements	1128

État locatif total	16 652 556
Loyers	12 823 360
Charges	3 829 188

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

### 2013 - 2022

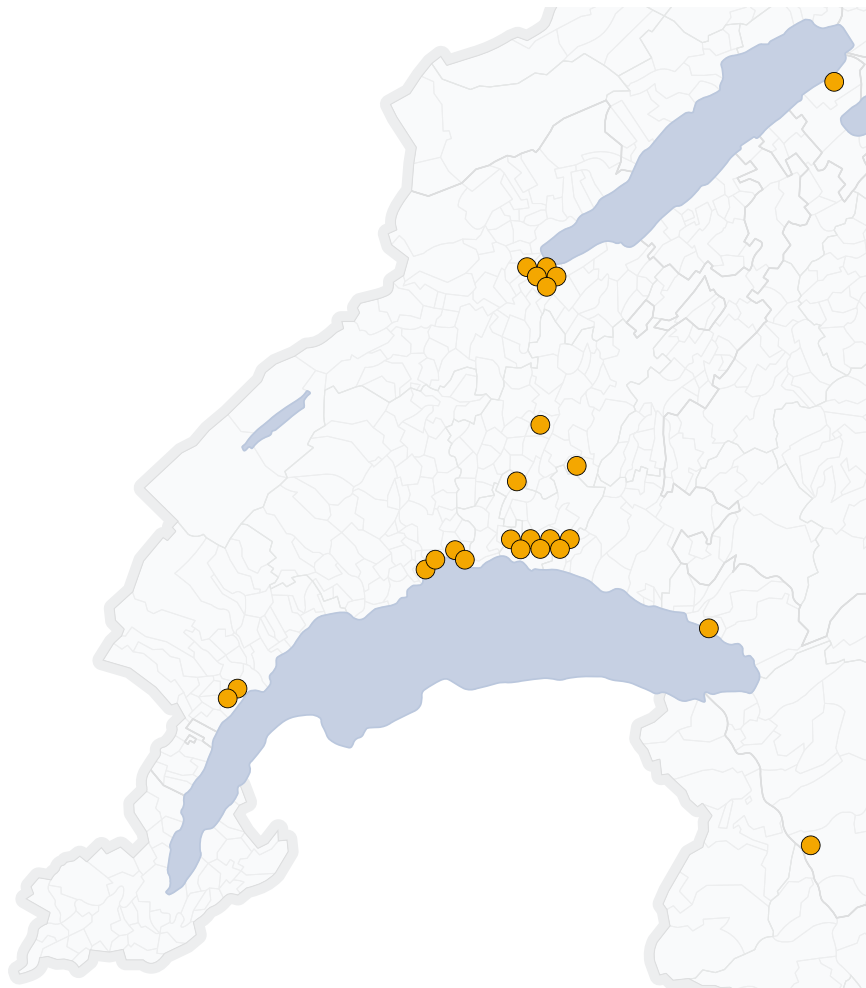
Rénovations intérieures (logements du parc)	26%
Rénovations extérieures (immeubles du parc)	29%

## Typologie des logements



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

## Distribution géographique



**1128**  
logements

**31**  
immeubles

**158.-**  
moyenne  
par m<sup>2</sup>/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 —



**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

2013 – 2022  
 ● Rénovations intérieures  
 ● Rénovations extérieures

# Bilan 2022

CHF au 31.12.2022 au 31.12.2021

## Actif

Actifs circulants	8 050 660	8 204 921
Actifs disponibles	8 042 218	8 198 738
Actifs de régularisation	8 442	6 183
Actifs immobilisés	115 906 300	114 069 140
Immeubles	112 032 678	112 032 678
Immeubles en construction	3 873 622	2 036 462
<b>Total de l'actif</b>	<b>123 956 960</b>	<b>122 274 060</b>

## Passif

Fonds étrangers	118 105 606	116 427 751
Dettes à court terme	3 831 930	2 752 534
Dettes résultant de l'achat de biens et services	3 310	2 095
Autres dettes à court terme	1 700 904	1 742 286
Passifs de régularisation	2 127 7167	1 008 153
Dettes à long terme	114 273 676	113 675 217
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	<i>114 190 976</i>	<i>113 600 717</i>
<i>Provisions</i>	<i>82 700</i>	<i>74 500</i>
Fonds propres	5 851 354	5 846 309
Capital social	100 000	100 000
Profits et Pertes	5 751 354	5 746 309
<i>Profits et Pertes reportés</i>	<i>5 746 309</i>	<i>5 707 739</i>
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>5 045</i>	<i>38 571</i>
<b>Total du passif</b>	<b>123 956 960</b>	<b>122 274 060</b>

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

# Profits et Pertes 2022

CHF	2022	2021
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>12 713 411</b>	<b>12 643 572</b>
Produits bruts d'immeubles	12 558 290	12 474 965
Produits divers	155 121	168 607
<b>Charges financières</b>	<b>1 658 337</b>	<b>2 009 637</b>
Intérêts hypothécaires 1 <sup>er</sup> rang	1 622 820	1 973 520
Intérêts hypothécaires 2 <sup>ème</sup> rang	30 766	31 117
Intérêts sur avances OFL	—	—
Intérêts prêt Parloca Suisse	4 750	5 000
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>9 315 363</b>	<b>9 344 057</b>
Frais d'entretien	1 760 893	1 418 877
Frais de rénovation	5 404 438	5 871 580
Impôt foncier, taxes diverses	415 047	343 272
Frais de gérance et comptabilité	1 003 240	1 017 294
Frais d'assurances	187 073	188 167
Frais d'administration, bancaires, juridiques et divers	375 933	399 013
Pertes sur loyers	75 542	24 072
Travaux de tiers	82 928	77 224
Frais généraux Fondation	10 271	4 558
<b>Résultat d'exploitation avant amortissement et impôt</b>	<b>1 739 711</b>	<b>1 289 879</b>
Amortissements	—	2 652 8250
Impôts de l'exercice	194 306	230 199
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 545 405</b>	<b>-1 593 145</b>
Intérêts actifs	—	—
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 545 405</b>	<b>-1 593 146</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>—</b>	<b>1 631 716</b>
Ventes d'actifs	—	—
Valeur comptable des actifs vendus	—	-1 820
Valorisation travaux sur immeubles	—	1 433 536
Dissolution partielle de la provision pour litiges (FA)	—	200 000
Remise de dette OFL	—	—
Impôts années précédentes	1 540 360	—
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>5 045</b>	<b>38 571</b>

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

# Annexes aux comptes 2022

CHF	2022	2021
<b>Actifs mis en gage</b>		
Immeubles grevés par hypothèques nanties auprès des créanciers hypothécaires	112 032 678	112 032 678
<b>Cédules hypothécaires remises en garantie</b>	<b>229 725 100</b>	<b>229 725 100</b>
1 <sup>er</sup> rang (banques)	117 799 000	117 799 000
2 <sup>e</sup> rang (banques)	49 701 000	49 701 000
3 <sup>e</sup> rang (OFL)	62 225 100	62 225 100
<b>Immeubles</b>		
Valeur assurance-incendie (indice 125)	251 338 675	251 338 675
Estimation fiscale	145 491 000	145 491 000
Coût de revient OFL (WEG3)	177 677 000	177 677 000
<b>Autres indications</b>		
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 2022.

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 24 avril 2023  
RM / JV RAPPORT-GR-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

Certifications: Forest Stewardship Council (FSC)

## **Photographies**

Couverture intérieure & page 8 – Isabelle-de-Montolieu 151 – 159 à Lausanne: © Brigitte Besson

Page 2 – Portrait Marc-Olivier Buffat: © Désirée Quagliara

Page 6 – Ch. des Roses 10 – 12 à Yverdon-les-Bains: © architectes.ch

Page 7 – Grand-Rue 26 à Cudrefin: © artgtech.ch

Page 9 – Ch. de la Taudaz à Préverenges: © Xavier Goël (avant) & © architectes.ch (après)

Page 12 – Chantier: © Désirée Quagliara

Couverture intérieure arrière – Valentin 75 à Yverdon-les-Bains: © Xavier Goël

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

## **Remerciements**

La Fondation Parloca Vaud remercie Madame Margaux Oswald pour son implication et son professionnalisme de 2015 à 2022.

Elle lui souhaite plein succès dans la poursuite de ses activités professionnelles.

