

Rapport annuel **2024**



**Fondation
Parloca Vaud**



Albert-de-Haller 2-4 à Bex

Rénovations majeures 2018-21: modernisation intérieure/extérieure des 24 appartements pour CHF 3 millions.

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

Rénovation	8 – 9
------------	-------

Travaux de rénovation	10 – 11
-----------------------	---------

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

Comptes

Bilan 2024	16
Profits et Pertes 2024	17
Annexes aux comptes 2024	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

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



En 2024, malgré un contexte économique difficile marqué par une pénurie croissante de logements et des loyers de plus en plus inaccessibles, nous restons fermement engagés à renforcer notre offre en logements d'utilité publique. Cette année, la **Direction générale du territoire et du logement (DGTL)** a reconnu l'importance de notre mission en intégrant officiellement notre fondation parmi les acteurs d'utilité publique. Ces logements abordables sont essentiels pour répondre aux besoins pressants de notre région en garantissant des standards de qualité de vie et de confort pour tous nos occupants.

Depuis plus de dix ans, notre engagement envers la transition énergétique a guidé nos actions et nos investissements pour répondre aux défis modernes, en conservant au cœur de notre mission le bien-être de nos locataires. Notre motivation est claire: nous avons adopté un plan de rénovation ambitieux qui s'étendra jusqu'en 2036, pour un montant total de **CHF 135 millions** permettant d'accélérer notre transition vers un parc immobilier plus durable et plus respectueux de l'environnement, en phase avec les exigences du futur Plan Climat cantonal.

Les projets de rénovation et de modernisation en cours en témoignent. Parmi nos initiatives phares, le réemploi de matériaux, tel que le remplacement et la réutilisation des fenêtres des immeubles d'**Isabelle-de-Montolieu 147 – 149 à Lausanne**, incarne notre démarche de durabilité concrète.

La rénovation de l'immeuble situé à **Renens, Avenue de la Piscine 16 – 24**, s'est déroulée avec succès grâce à une gestion fluide et une collaboration étroite entre les parties prenantes. Les travaux ont permis de

moderniser les appartements et d'améliorer les installations communes en respectant les délais et les attentes des résidents.

Cette rénovation s'est effectuée en étroite collaboration avec la Commune de Renens, qui songe d'ailleurs à inclure ce projet dans un ouvrage consacré à la conservation du patrimoine architectural et ses défis en matière de rénovation.

Ces actions permettent non seulement de limiter notre empreinte écologique, mais aussi d'offrir des logements plus économes en énergie, en garantissant un cadre de vie plus agréable et confortable au quotidien.

Enfin, le soutien renouvelé de nos partenaires financiers et institutionnels a été déterminant. Grâce à eux, nous avons pu mobiliser les fonds nécessaires pour réaliser ces transformations majeures et bâtir un avenir plus responsable pour tous. Nous adressons également notre sincère reconnaissance aux entreprises, mandataires et équipes de terrain qui, jour après jour, contribuent activement au succès de ces projets et partagent notre vision d'un futur durable.

Au nom du Conseil de Fondation, je tiens à exprimer nos plus sincères remerciements pour leur engagement précieux et leur confiance continue. Ce soutien nous permet non seulement de relever les défis actuels, mais aussi de concrétiser des projets ambitieux, axés sur l'amélioration de la qualité de vie pour chacun.

Nous invitons également les acteurs locaux et privés à collaborer avec nous dans un esprit d'innovation et de solidarité pour poursuivre cette vision commune.

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 2024. On peut relever qu'il a:

- validé les décisions des procès-verbaux du 19 avril, du 17 juin, du 20 septembre et du 3 décembre 2024;
- 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 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 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.

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 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.

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

<1%
taux de
vacance

Dans le contexte de pénurie de logements persistante dans le canton de Vaud, les acteurs en faveur des logements à loyer abordable, dont notre fondation, jouent un rôle essentiel. Face aux incertitudes économiques actuelles, la Fondation Parloca Vaud bénéficie des conseils et du soutien stratégique de son partenaire financier, la Banque Cantonale Vaudoise (BCV).

Cette collaboration précieuse permet à la fondation d'assurer un développement stable et serein de ses activités. Des renouvellements de prêts hypothécaires sont prévus en 2025 et seront suivis attentivement avec notre partenaire bancaire.

Marché du logement

8 ans
durée moyenne
des taux
hypothécaires

En 2024, le marché immobilier suisse continue de se transformer sous l'effet de divers facteurs économiques. L'inflation a connu des fluctuations importantes. Les taux d'intérêt continuent de peser sur le coût de l'immobilier, réduisant ainsi le pouvoir d'achat des locataires et des acheteurs¹. L'offre de logements en location reste insuffisante de surcroît, les loyers ont augmenté de 6,4% au deuxième trimestre, conséquence directe de la stagnation des nouvelles constructions et de la hausse de la demande en zones urbaines².

Face à cette conjoncture complexe, la Fondation Parloca Vaud s'appuie sur des réunions trimestrielles de son Conseil de Fondation pour adapter la gestion de son parc immobilier. Cette approche lui permet de suivre de près les évolutions du marché et de rester alignée sur son engagement en faveur de solutions de logements abordables et durables, répondant aux besoins des résidents dans un contexte de forte demande³.

- 1 Raiffeisen Economic Research – Raiffeisen Schweiz
- 2 Observatoire de l'Immobilier Suisse – Wüest Partner
- 3 ImmoScout24 – RealAdvisor

9
immeubles
totalement
rénovés
en 7 ans



Albert-de-Haller 2-4 à Bex

Taux d'intérêt de référence

En Suisse, le taux hypothécaire de référence, fixé à 1,75 % depuis le 2 décembre 2023, est resté stable depuis cette date. Après une analyse approfondie et un calcul rigoureux du rendement de ses immeubles, la Fondation Parloca se réjouit de pouvoir maintenir les loyers des appartements dont les baux présentent un taux inférieur à 1,75%. Cette décision reflète un engagement fort envers ses locataires, d'autant plus précieux dans un contexte économique marqué par des défis croissants.

Jubilé

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

- **15 ans:**
Madame et Monsieur
Mirjana et Zeliko Milicevic,
Valmont 1-3 à Lausanne

1128
Nombre de
logements

1.43%
Taux
hypothécaire
moyen



Taudaz 9 à Prévèrèges

Rénovation

Chiffres clés

- 1/3 du parc rénové depuis 2013
- Le plan de rénovation inclut l'intégralité des 32 immeubles détenus
- 2 immeubles rénovés en 2024
- Immeubles rénovés: 10 immeubles sélectionnés en Suisse romande
- Investissement total: CHF 135 millions pour des projets visant l'efficacité énergétique

Contexte

La Fondation Parloca Vaud poursuit son ambitieuse stratégie de rénovation initiée en 2013, qui devrait se terminer à l'horizon 2036, lorsque l'ensemble du parc immobilier aura été modernisé. La priorisation des travaux est déterminée par la vétusté des immeubles et les sources d'énergie utilisées, en particulier celles reposant sur des combustibles fossiles.

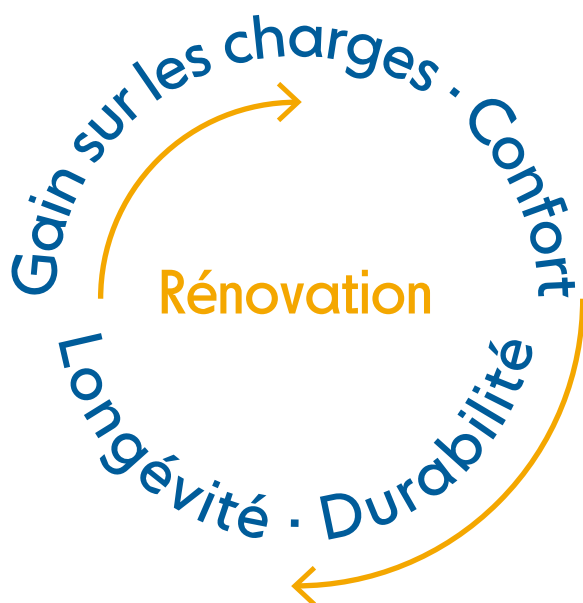
Objectifs

Les objectifs climatiques suisses et la Stratégie énergétique 2050 guident les politiques énergétiques de la fondation. La révision de la loi sur l'énergie, initiée en 2023 dans le canton de Vaud, vise à optimiser l'utilisation de l'énergie, notamment à travers l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et l'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables.

Engagement

Dans cette optique, la Fondation Parloca Vaud est résolue à réduire sa dépendance aux énergies fossiles et à améliorer l'efficacité énergétique de son parc immobilier, principalement érigé durant les années 70. Pour chaque immeuble, une stratégie de rénovation sur mesure est élaborée, tenant compte de l'évaluation de l'état, des besoins du marché et du financement disponible. Le plan de rénovation concerne tous les immeubles, répartis en Suisse romande, et comprend des travaux visant à:

- améliorer la performance énergétique des bâtiments, en souhaitant atteindre une classe B – C du CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments), par le biais d'isolation de l'enveloppe et de l'installation de systèmes de chauffage modernes et efficaces;
- optimiser le confort des habitants à travers des rénovations intérieures, incluant la modernisation des cuisines et des salles de bains, ainsi que la mise à jour des installations électriques;
- réduire les coûts de chauffage et de consommation d'énergie, grâce à des systèmes de pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques, permettant ainsi de diminuer l'empreinte carbone des immeubles;
- s'assurer que chaque immeuble rénové contribue à la durabilité et au confort, garantissant la longévité des bâtiments tout en répondant aux normes environnementales les plus strictes.



Stratégie énergétique

La Fondation Parloca Vaud s’est engagée dès 2013 dans une stratégie de transition énergétique anticipée, à une période où ces enjeux étaient encore peu considérés dans le secteur immobilier. Elle a entrepris un recensement de son parc immobilier, avec des visites régulières de chaque bâtiment, afin d’en évaluer la vétusté, l’état d’entretien et les besoins futurs.

Elle s’est donné les moyens de préparer une planification rigoureuse des interventions, en tenant compte de l’âge des immeubles, de leur efficacité énergétique et de leur impact environnemental.

Planification à long terme

Un répertoire des immeubles chauffés aux énergies fossiles a été établi. Ces bâtiments, identifiés comme prioritaires, sont intégrés dans un planning de rénovation à moyen et long terme. La vétusté constitue un critère central dans cette hiérarchisation.

En parallèle, la fondation a commandé des CECB afin d’obtenir un diagnostic énergétique objectif. Ces certificats permettent d’orienter les décisions et d’adapter les rénovations en fonction des caractéristiques spécifiques de chaque immeuble.

Un planning de rénovation est établi jusqu’en 2036, tenant compte à la fois de l’urgence technique, des besoins du marché et des capacités de financement. Chaque projet est validé par le Conseil de Fondation, garant d’une approche pragmatique et sur mesure.

Amélioration de l’accessibilité à l’ascenseur à la Route de Chailly 62

En 2024, à la suite de la demande d’un utilisateur, des travaux ont été réalisés pour améliorer l’accès des personnes à mobilité réduite à l’ascenseur. Ils ont inclus la pose d’un renforcement cabine et l’installation d’une nouvelle poignée de porte palière au 1^{er} étage, dans le cadre d’une démarche visant à rendre l’ascenseur plus accessible et plus fonctionnel pour tous.

Objectifs des rénovations

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments: étiquettes visées B & C.*
- Optimiser le confort des habitants et réduire les coûts de chauffage grâce à des systèmes modernes et efficaces.

2024 —→ 2036

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

* Notes basées sur les CECB – Certificats énergétiques cantonaux des bâtiments.

Travaux de rénovation

En cours



Piscine 16 – 24 Renens

Programme

Enveloppe du bâtiment: assainissement des façades et réfection de l'étanchéité des toitures.

Rénovation intérieure: modernisation complète des cuisines et des salles de bains avec remplacement des portes palières et réfection des cages d'escaliers.

Mise aux normes électriques: actualisation des installations dans les zones communes pour répondre aux normes en vigueur ainsi que dans les appartements.

Gestion: modernisation des buanderies avec solution de paiement par carte.

Énergétique: remplacement du circuit de chauffage.

Investissement	9 800 000.–
Total de logements	84 appartements
Immeuble datant de	1971
Sources énergétiques	Chauffage à distance Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	Septembre 2022
Chantier terminé	Printemps 2025



Isabelle-de-Montolieu 147 – 149 Lausanne

Programme

Enveloppe du bâtiment: isolation périphériques.

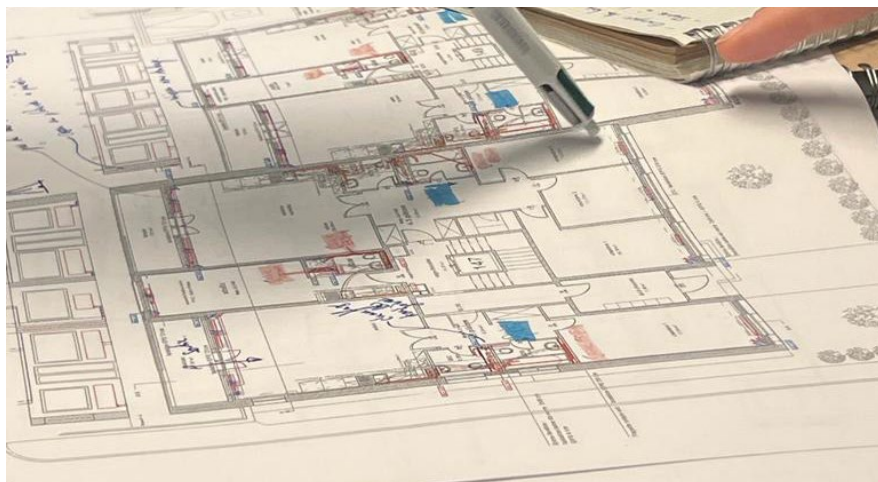
Rénovation intérieure: modernisation complète des cuisines et des salles de bains, avec remplacement des portes palières et réfection des cages d'escaliers.

Mise aux normes électriques: actualisation des installations dans les zones communes pour répondre aux normes en vigueur ainsi que dans les appartements.

Gestion: modernisation des buanderies avec solution de paiement par carte.

Investissement	3 900 000.–
Logements	27 appartements
Immeuble datant de	1970
Sources énergétiques	Chauffage à distance Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	Printemps 2024
Chantier terminé	Printemps 2025

À l'étude



Isabelle-de-Montolieu 135 – 145 Lausanne

Programme

Enveloppe du bâtiment: isolation périphérique et réfection des toitures.

Rénovation intérieure: modernisation complète des cuisines et des salles de bains, réfection des cages d'escaliers, remplacement des portes palières.

Énergétique: remplacement du circuit de chauffage.

Investissement	10 800 000.–
Total de logements	69 appartements
Immeuble datant de	1998
Sources énergétiques	Chauffage à distance Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	2025
Durée	2 ans

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

Programme

Enveloppe du bâtiment: assainissement des façades et réfection de l'étanchéité des toitures.

Rénovation intérieure: modernisation complète des cuisines et des salles de bains avec remplacement des portes palières et réfection des cages d'escaliers.

Mise aux normes électriques: actualisation des installations dans les zones communes pour répondre aux normes en vigueur ainsi que dans les appartements.

À l'étude: remplacement du circuit de chauffage.

Investissement	4 300 000.–
Total de logements	30 appartements
Immeuble datant de	1962
Sources énergétiques	En cours d'étude
Ouverture du chantier	2026
Durée	1 an

Valmont 1 – 3 Lausanne

Programme

Enveloppe du bâtiment: assainissement des façades et réfection des toitures.

Rénovation intérieure: modernisation complète des cuisines et des salles de bains avec remplacement des portes palières et réfection des cages d'escaliers.

Mise aux normes électriques: actualisation des installations dans les zones communes pour répondre aux normes en vigueur ainsi que dans les appartements.

À l'étude: remplacement du circuit de chauffage.

Investissement	6 500 000.–
Total de logements	42 appartements
Immeuble datant de	1960
Sources énergétiques	En cours d'étude
Ouverture du chantier	2026
Durée	1 an



Parc immobilier

Aperçu en chiffres

Immeubles existants	32
Logements	1128

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

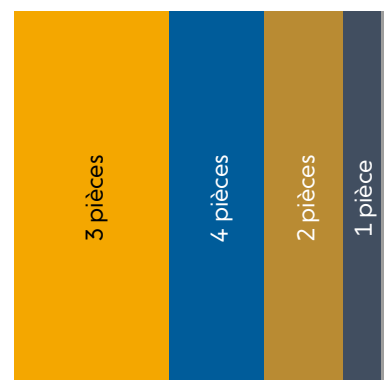
État locatif total	16 851 310
Loyers	13 005 680
Charges	3 885 630

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

2014 – 2024

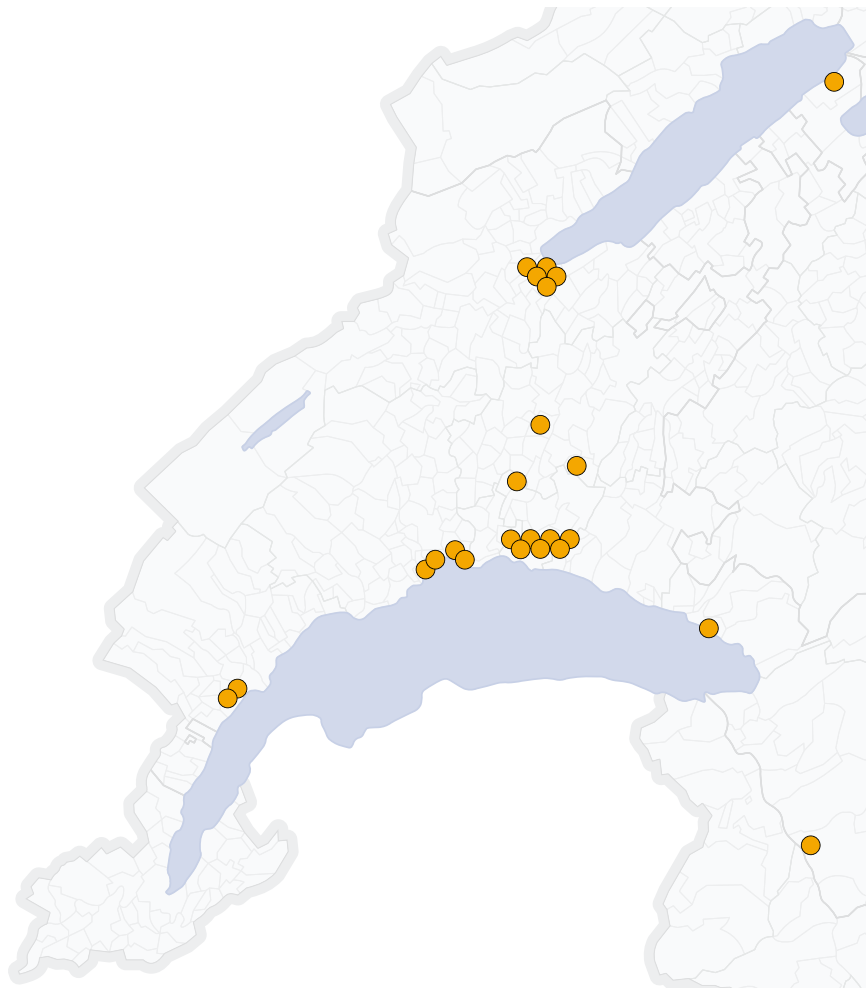
Rénovations intérieures (logements du parc)	26%
Rénovations extérieures (immeubles du parc)	29%

Typologie des logements



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

Distribution géographique



1128
logements

32
immeubles

172.-
moyenne
par m²/an



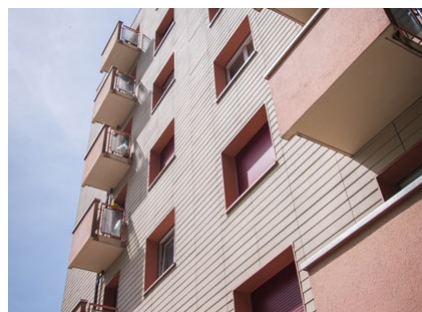
Montolieu 151 – 159 ●
1010 Lausanne
Année de construction 1970
Nombre de logements 85
Valeur assurée 23 191 720



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 2024

CHF

au 31.12.2024

au 31.12.2023

Actif

Actifs circulants	8 628 635	9 113 834
Actifs disponibles	8 602 296	9 111 867
Actifs de régularisation	26 339	1 967
Actifs immobilisés	116 638 780	116 638 780
Immeubles	116 638 780	116 638 780
Immeubles en construction	—	—
Total de l'actif	125 267 415	125 752 614

Passif

Fonds étrangers	117 259 436	118 109 388
Dettes à court terme	6 287 413	5 764 114
Dettes à court terme portant intérêts	1 360 752	1 328 752
Dettes résultant de l'achat de biens et services	2 095	10 095
Autres dettes à court terme	1 917 020	1 638 976
Passifs de régularisation	3 007 547	2 786 291
Dettes à long terme	110 972 022	112 345 274
Dettes à long terme portant intérêts	110 852 022	112 244 774
Provisions	120 000	100 500
Fonds propres	8 007 980	7 643 226
Capital social	100 000	100 000
Profits et Pertes	7 907 980	7 543 226
Profits et Pertes reportés	7 543 226	5 751 354
Résultat de l'exercice	364 754	1 791 872
Total du passif	125 267 415	125 752 614

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

Profits et Pertes 2024

CHF

2024

2023

Produits d'exploitation	13 010 933	12 876 775
Produits bruts d'immeubles	12 813 904	12 689 013
Produits divers	197 029	187 762
Charges financières	1 619 785	1 616 183
Intérêts hypothécaires 1 ^{er} rang	1 578 340	1 576 569
Intérêts hypothécaires 2 ^e rang	37 194	35 114
Intérêts prêt Parloca Suisse	4 250	4 500
Charges d'exploitation	10 904 562	8 498 435
Frais d'entretien	2 155 643	1 632 545
Frais de rénovation	6 676 504	4 647 012
Impôt foncier, taxes diverses	247 909	415 407
Frais de gérance et comptabilité	1 034 044	1 027 715
Frais d'assurances	208 243	239 813
Frais d'administration, bancaires, juridiques et divers	428 363	391 100
Pertes sur loyers	51 819	33 637
Travaux de tiers	88 369	91 830
Frais généraux Fondation	13 668	19 376
Résultat d'exploitation avant amortissement et impôts	486 586	2 762 157
Amortissements	—	—
Impôts de l'exercice	134 324	770 286
Résultat d'exploitation	352 263	1 991 871
Intérêts actifs	—	—
Résultat de l'exercice	352 263	1 991 871
Produits exceptionnels	12 492	—
Intérêts créanciers CAT fixe BCV	12 492	—
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
Résultat net de l'exercice	364 754	1 791 871

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

Annexes aux comptes 2024

CHF

2024

2023

Actifs mis en gage

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
3 ^e rang (OFL)	62 225 100	62 225 100

Immeubles

Valeur assurance incendie (indice 125)	293 076 864	293 076 864
Estimation fiscale	155 886 000	148 705 000
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 2024**.

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 19 mai 2025
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 2, 3, 6, 10, 12, 20: © Désirée Quagliara

Page 7: © EDIDA / Architectes.ch – Hélène Maria

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

