



SOCIM

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
IMMOBILIÈRE MONTREUX

63^e **RAPPORT**
ANNUEL
Exercice
2022





Sommaire

Rapport annuel 2022

63 ^e Rapport annuel, Exercice 2022	4	
Organes sociaux et délégués principaux	6	
Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance	7	
7 immeubles, renseignements globaux	8	
La Bâtie	Châtelard 31 / 33 / 35 - Clarens	10
Chantepierre	Taux 2 / 4 - Montreux	12
Le Menhir	Marc Dufour 3 / 5 - Clarens	14
Les Frênes	Châtelard 14 - Clarens	16
Les Tulipiers	Mayor-Vautier 23 - Clarens	18
Les Peupliers	Sous-le-Scex 2 - Villeneuve	20
Les Charmes	Gambetta 41 / 43 - Clarens	22
Les Grands Prés	Baugy - Montreux (Projet)	24
Rapport de révision		26
Synthèse du compte de résultat global		27
Bilan SOCIM		28
Proposition de répartition du bénéfice		30

63^e Rapport annuel

Exercice 2022

Mesdames et Messieurs les Coopératrices et Coopérateurs,

Nous inaugurons cette année une nouvelle forme de rapport de gestion, que nous voulons plus lisible, plus agréable à consulter et plus informatif. Nous espérons que vous aurez du plaisir à le découvrir.

La longue mise à l'enquête débutée en octobre 2021, concernant la rénovation et la mise aux normes, notamment environnementales, de l'immeuble du Menhir (Rue Marc Dufour 3-5) à Clarens, a débouché dans l'exercice sous revue sur un investissement de plus de CHF 1,3 Mio, qui a permis d'améliorer l'isolation périphérique du bâtiment.

Les travaux se poursuivent cette année avec la pose de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble du toit. Le changement de système de chauffage est encore à l'étude,

en comparant l'opportunité que constituerait le chauffage à distance projeté par la commune par rapport à une pompe à chaleur intégrée à l'immeuble.

Notre immeuble des Peupliers (Sous-le-Scex 2) à Ville-neuve continue quant à lui à bénéficier de notre programme de rénovation des appartements, puisque près d'un demi-million a encore été investi cette année, portant le nombre de logements rénovés à 32 sur 54, après avoir également créé des abris pour les vélos et deux places de jeux pour les enfants et deux espaces conviviaux.

Les travaux d'amélioration entrepris dans ces 2 immeubles sont des exemples concrets donnant l'occasion de rappeler plusieurs constantes de la stratégie immobilière de notre Coopérative :

1. Nous voulons mettre à disposition de nos locataires (que nous encourageons à devenir coopérateurs pour ceux que ne le seraient pas encore) des logements de qualité, avec un standard de confort moderne (cuisines ouvertes, balcons ou terrasses par exemple quand cela est possible), à proximité du centre-ville et bien connectés aux transports publics.

2. Nos immeubles sont respectueux de l'environnement. Tout en gardant les coûts sous contrôle afin de servir notre but social, ils visent des standards élevés en termes d'isolation thermique. Nous allons également progressivement améliorer les systèmes de chauffage en nous séparant des sources d'énergies fossiles. Les consommations d'électricité et d'eau chaude et froide sont suivies et optimisées par les mesures techniques idoines.

3. Nous sommes soucieux du bien-être et des contacts sociaux entre locataires: nous privilégions les concierges

habitant l'immeuble, nous mettons à disposition des locaux communautaires, et étudions la possibilité de créer, quand cela est possible, des parcelles de jardins potagers communautaires.

4. Les abords de nos immeubles sont végétalisés, si possible avec des essences de haute futaie, et nous mettons à disposition, le cas échéant avec l'aide de la commune, des places de jeux pour les enfants et des places couvertes sécurisées pour les vélos quand les garages n'en disposent pas en nombre suffisant.

5. Nos immeubles comprennent des appartements à destination de familles, comme aussi de personnes seules, et en situation de handicap, et certains appartements bénéficient de subsides pour le paiement du loyer, tandis que d'autres ne sont pas subventionnés, tout en restant abordables au sens de la LUP. Nous encourageons par ce fait la mixité sociale, gage d'intégration.

Cette volonté non seulement de rendre nos appartements sympathiques, conviviaux et inclusifs, mais aussi de les rendre le plus rapidement possible compatibles avec la politique environnementale de la Confédération, du Canton et de la Commune s'est concrétisée cette année avec la mise en place d'un référentiel ESG (couvrant les aspects environnementaux, sociétaux et de gouvernance). Notre objectif, à terme, est d'être parfaitement exemplaires dans ces 3 domaines, de façon à répondre au mieux non seulement à notre but social primaire, qui est de mettre à disposition de la population locale des appartements abordables, mais aussi d'aller au-delà en les rendant modernes, agréables à vivre, intégrés socialement, et respectant les normes environnementales les plus strictes.

Votre Conseil d'administration s'engage bien sûr aussi à gérer les intérêts de la Coopérative de façon pérenne, en dégageant les moyens nécessaires de continuer à servir l'intérêt public, consistant à poursuivre notre politique de mise sur le marché de logements subventionnés et abordables. Cette année, les charges – notamment de réhabilitation de nos immeubles et de leurs appartements – ont excédé les recettes. Ceci se produit quelquefois, de façon prévisible, et traduit notre volonté et notre capacité à poursuivre la modernisation et le développement de notre parc immobilier.

Cette volonté de développement s'est notamment exprimée il y a quelques années, en donnant suite à une sollicitation du Conseil municipal de Montreux à construire le quartier des Grands Prés à Baugy, avec le partenariat des Retraites Populaires. Ce projet de construction d'un quartier de densité moyenne exemplaire dans ses as-

pects sociaux et environnementaux, bien connecté aux transports publics et tout près des installations sportives de la Saussaz fait malheureusement l'objet d'une campagne de dénigrement de la part d'une association de propriétaires de villas voisines, soutenue par d'autres milieux anti-construction, comme Helvetia Nostra, ou encore l'association de défense des sites montreusiens. À la suite d'une initiative communale ayant abouti, et ce bien que le plan d'affectation ait été légalisé, le corps électoral va être appelé à voter pour son maintien ou pour son abolition. Espérons que la population montreusienne saura reconnaître ses intérêts, comme celui de permettre à leurs enfants et aux aînés de trouver un logement de qualité et à un prix abordable à Montreux, ou encore d'éviter le ballet incessant des pendulaires venant travailler ici depuis leurs domiciles valaisans ou fribourgeois, si ce n'est français...

La nouvelle forme du rapport de gestion que vous avez sous les yeux espère traduire ce souci environnemental, sociétal et de gouvernance qui est le nôtre, en proposant une lecture plus conviviale, plus lisible et informative par rapport à ces objectifs. Espérons que chacun s'y reconnaîtra...

Au terme de ce rapport d'activité, le Conseil d'administration exprime sa reconnaissance à tous les sociétaires pour leur fidélité et leur confiance, ainsi qu'aux pouvoirs publics pour leur appui. Il remercie également la régie, ses collaboratrices et collaborateurs pour la manière avec laquelle ils ont accompli leurs tâches durant l'exercice écoulé. Il se réjouit du dynamisme de notre coopérative ainsi que des excellentes relations entretenues avec ses locataires.

**Au nom du Conseil
d'Administration de la SOCIM**

Wolfgang Martz
Président

Bernard Schmid
Vice-président

Organes sociaux et délégataires principaux

Conseil d'administration

La liste des membres du Conseil d'administration élus pour 2021-2023 :

M. Wolfgang Martz,

Ingénieur EPFZ, propr. de Martz & Co, 68 ans, entré en 1998, président du Conseil et président du Comité Stratégie

M. Bernard Schmid,

MBA, Dir. de PROMOVE, 45 ans, entré en 2012, vice-président du Conseil, président du Comité Finances et membre du Comité Stratégie

M. Jean-Philippe Bex,

Développeur immobilier, retraité des Retraites Populaires, 69 ans, entré en 2013, administrateur, président du Comité Immeubles et membre du Comité Stratégie

Mme Teresa Vantaggio,

Gérante d'immeubles, propr. de AllVantage, 58 ans, entrée en 2017, administratrice et membre du Comité Immeubles

M. François Grand,

Entrepreneur, propr. de G-Pro-Immo, 62 ans, entré en 2010, administrateur et membre du Comité Immeubles

M. Alexandre Maubert,

Expert fiduciaire dipl., indépendant, 49 ans, entré en 2009, administrateur et membre du Comité Finances

M. Thierry Monition,

Lic. droit, Notaire, partenaire de ACTA-Notaires, 62 ans, entré en 2004, administrateur et membre du Comité Finances

Mme Jacqueline Pellet,

Municipale « social, familles, jeunesse », 70 ans, entrée en 2011, administratrice désignée par la Municipalité et membre du Comité Stratégie

Réviseur

Fiduciaire Jean-Christophe Gross SA, Vevey

M. Serge Gard, chef du service des Finances, Commune de Montreux, pour les immeubles subventionnés

Délégataires

Secrétariat et comptabilité:

Fiduciaire J. Ineichen SA, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux

Gérance des immeubles:

Régie Julien Volet SA, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux



Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) décrivent les activités de notre Coopérative pouvant avoir des impacts sur la société ou l'environnement. Ils sont constitués de trois dimensions principales qui mesurent l'impact environnemental, sociétal et économique d'un investissement. Ils caractérisent un investissement responsable. «ESG» est un sigle international utilisé par la communauté financière pour désigner les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière.

Les critères environnementaux

qui mesurent l'impact direct ou indirect de l'activité de notre coopérative sur l'environnement, par exemple: les émissions de CO₂, la consommation d'eau et d'énergie, le recyclage des déchets.

Les critères sociaux ou sociétaux

qui portent sur l'impact direct ou indirect de l'activité de notre coopérative sur l'ensemble des parties prenantes, en particulier les locataires, la régie, les fournisseurs et la commune, par référence à des valeurs universelles, comme par exemple: les droits humains, le bien-être, la sûreté et la sécurité.

Les critères de gouvernance

qui portent sur la manière dont notre coopérative est dirigée, administrée et contrôlée, et comment le Conseil d'administration gère ses relations avec les sociétaires.

Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



Présence d'une crèche



Présence de panneaux solaires



Prix moyen de location au m² annuel



Proximité des transports en commun



Bilan d'émissions de gaz carbonique (CO₂)



Construction sans obstacle (SIA 500)



Proximité des commerces



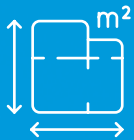
Présence de jardins communautaires



Présence d'un local communautaire

7 immeubles

Renseignements globaux



Surface totale
des appartements
(Sans les locaux
commerciaux)

16'914 m²



Loyer moyen
de location
au m² annuel

203.30



19.39 %
plus favorable
que les logements
à loyer abordable

Typologie des logements

Nombre de logements

Studios	16
1.5 pièce	1
2 pièces	62
2.5 pièces	41
3 pièces	39
3,5 pièces	58
4 pièces	29
4,5 pièces	29

Total des logements 275

Locaux commerciaux	3
Places de parc	184
Places vélos / motos	160

43 mois

1,30 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance
dû au changement de
locataire

31

11,27 %

Nombre
de mutations

Chiffres Clés



Total du bilan

37 828 719,67



Total des loyers encaissés

3 544 900,33



Résultat d'exploitation après rénovations

594 452,91



Entretien et rénovations

2 571 064,99*

* Ce chiffre représente le montant total investi en 2022 dans nos immeubles (montants passés en charges + montants activés en vue d'être amortis sur plusieurs années)



Taux d'endettement

50,83%**

** Ce pourcentage représente le montant total de nos dettes hypothécaires par rapport à la valeur d'assurance incendie de nos immeubles (la valeur des terrains n'est pas prise en compte, certains immeubles étant en droit de superficie).

La Bâtie

Châtelard 31-33-35 - Clarens

Construction : 1960 / 1961
 Architecte : Pierre Vincent
 Rénovation : 2009

Immeuble de 7 étages à toit plat et balcons courant sur toute la façade principale. Il comprend trois cages d'escaliers distinctes afin de limiter la répartition des entrées par paliers des appartements, et ainsi conférer un caractère individuel aux logements. Cet immeuble de 42 logements (de 2 à 4P), première réalisation de la SOCIM, a fait l'objet à l'époque d'une dérogation de la part de la commune du Châtelard (avant la fusion avec Montreux) quant à la hauteur du bâtiment, afin de permettre la réalisation d'un septième étage. L'immeuble comporte des Places de parc extérieures et couvertes. Toutes les commodités sont à proximité immédiate.



Typologie des logements

Nombre de logements

2.5 pièces	7
3.5 pièces	28
4.5 pièces	7

Total des logements 42

Places de parc extérieures	30
Places de parc couvertes	8
Places vélos / motos	30

Travaux (hors entretien courant)

1 appartement a été partiellement rénové (1 x 3.5P), remplacement d'une colonne d'eaux pluviales, réfection peintures du soubassement de l'immeuble, pose d'une clôture sur le couvert à voitures (sécurité).

3 mois
0,60 %

Nombre et pourcentage du taux de vacance dû au changement de locataire

3
7,14 %

Nombre de mutations

Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	542 190,00	538 965,00
Autres produits	2 637,50	2 637,85
TOTAL DES PRODUITS	544 827,50	541 602,85
CHARGES		
Entretien et réparations	84 689,19	72 298,58
Rénovations	-	-
Autres charges	117 378,70	113 200,72
TOTAL DES CHARGES	202 067,89	185 499,30
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	342 759,61	356 103,55
Charges financières	42 918,20	43 484,75
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	137 501,50	137 501,50
RÉSULTAT NET	162 339,91	175 117,30
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	1 397 508,00	1 535 009,50
Valeur d'assurance incendie	10 687 393,00	10 687 393,00
Valeur fiscale	5 710 000,00	5 710 000,00

Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 450 m
Bus 200 m



Commerces 600 m

Chantepierre

Taux 2-4 - Montreux

Construction : 1966 / 1970
 Architecte : Pierre Vincent
 Rénovation : 2009

Immeuble de 8 étages à toit plat, comprenant 62 logements de 2 à 4 pièces, ainsi qu'un local communautaire entièrement modernisé fin 2022. Les aménagements extérieurs sont répartis entre trois coopératives d'habitation (Cité-Joie, Scham et SOCIM) au prorata des surfaces construites. Le parking extérieur comprend au total 40 places (Cité-Joie : 10, Scham : 10). Les transports publics sont situés à proximité.



Typologie des logements

Nombre de logements

2 pièces	30
3 pièces	18
4 pièces	14

Total des logements 62

Places de parc	20
Places vélos / motos	30

Travaux (hors entretien courant)

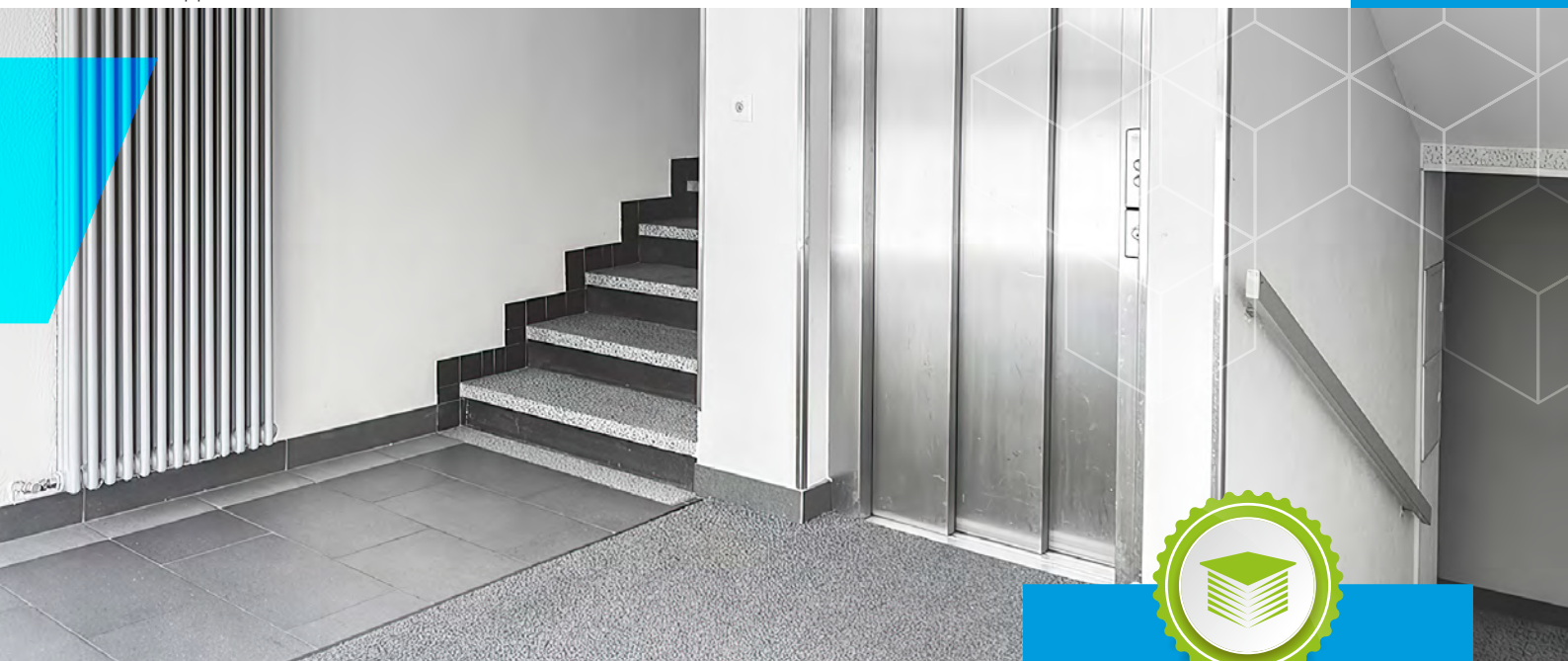
2 appartements complètement rénovés (2 x 2P) /
 1 appartement partiellement rénové (1 x 4P) Remise en état de l'isolation périphérique dégradée sur le pourtour du rez-de-chaussée. Remplacement des joints de dilatation en façades nord et sud. Modernisation du local communautaire.

8,5 mois
1,14 %

Nombre et pourcentage du taux de vacance dû au changement de locataire

9
14,52 %

Nombre de mutations



Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	861 113,33	861 871,00
Autres produits	4 919,73	10 684,18
TOTAL DES PRODUITS	866 033,06	872 555,18
CHARGES		
Entretien et réparations	244 210,92	130 567,94
Rénovations	-	-
Autres charges	149 406,51	154 898,18
TOTAL DES CHARGES	393 617,43	285 466,12
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	472 415,63	587 089,06
Charges financières	46 723,40	47 339,40
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	195 453,80	195 453,80
RÉSULTAT NET	230 238,43	344 295,86
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	1 563 631,80	1 759 085,60
Valeur d'assurance incendie	11 588 034,00	11 588 034,00
Valeur fiscale	5 400 000,00	5 400 000,00

Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



50 %
Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 500 m
Bus 100 m



Commerces 1.8 km

Le Menhir

Marc Dufour 3-5 - Clarens

Construction : 1984 / 1987
Architecte : Atelier Dïedrichs
Rénovation : Cuisines en 2014

Immeuble de 6 étages à toit plat, comprenant 29 logements de 2 à 4 pièces. Deux entrées de parking desservent l'immeuble, ainsi que des Places de parc extérieures. Toutes les commodités sont situées à proximité immédiate.



Typologie des logements

Nombre de logements

2 pièces	8
3 pièces	16
4 pièces	5

Total des logements

Places de parc extérieures	4
Places de parc intérieures	25
Places vélos / motos	30

Par souci du respect de l'environnement, le Conseil d'administration a décidé courant 2020 de faire procéder aux études nécessaires à l'optimisation énergétique de l'immeuble. Le dossier a été soumis ensuite à l'enquête publique et les autorisations communales et cantonales ont été effectives au printemps 2022.

Les travaux prévus ont été principalement les suivants :

- Mise en place d'une isolation périphérique sur l'ensemble des façades, remplacement des fenêtres et portes-fenêtres, remplacement et mise aux normes des barrières de balcons et allèges des fenêtres, réfection de l'étanchéité des toitures (bâtiment et parking) renforcement de l'isolation thermique, pose de panneaux photovoltaïques en toiture, création de trois terrasses privées pour logements, modernisation de la place communautaire sur le parking
- Etude pour passage futur du mode chauffage à distance Montcad horizon 2024 - 2025

Les travaux énoncés ci-dessus ont débuté courant de l'été 2022 Au 31 décembre, ils étaient terminés à 80%, la fin est prévue pour le mois de mai 2023.

1 mois
0,29 %

Nombre et pourcentage du taux de vacance dû au changement de locataire

2
6,90 %

Nombre de mutations



Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	385 291,00	380 550,00
Autres produits	190,10	83,20
TOTAL DES PRODUITS	385 481,10	380 633,20
CHARGES		
Entretien et réparations	57 785,25	47 127,11
Rénovations	669 931,05	40 188,88
Autres charges	89 047,63	74 933,31
TOTAL DES CHARGES	816 763,93	162 249,30
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	-431 282,83	218 383,90
Charges financières	47 186,50	55 801,95
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	-	-
RÉSULTAT NET	-478 469,33	162 581,95
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	3 787 719,00	3 117 788,00
Valeur d'assurance incendie	6 872 949,00	6 872 949,00
Valeur fiscale	5 000 000,00	5 000 000,00

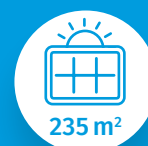
Critères ESG



Présence d'un espace convivial / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



46'100 KWh / an Production



Train 600 m
Bus 200 m



Commerces 200 m

Les Frênes

Avenue du Châtelard 14 – Clarens

Construction : 1974 / 1975
 Architecte : Atelier Dïedrichs
 Rénovation : 2016 / 2017 intérieur et extérieur

Immeuble de 6 étages à toit plat, construit en parallèle à celui de la Scham (les Ormes) comprenant 31 logements de 1 à 4 pièces, ainsi qu'une crèche. Les aménagements extérieurs sont répartis à raison d'une demie entre deux coopératives d'habitation montreuusiennes (Scham/SOCIM). Les parkings en commun comprennent 19 places intérieures et 28 places extérieures. Toutes les commodités sont situées à proximité immédiate.



Typologie des logements

Nombre de logements

Studios	6
1.5 pièce	1
2,5 pièces	6
3,5 pièces	12
4,5 pièces	6

Total des logements 31

Local commercial	1
Places de parc extérieures	14
Places de parc intérieures	10
Places vélos / motos	15

Remarques

Les zones communes extérieures ainsi que le parking sont répartis à raison d'une demie entre les deux coopératives d'habitation montreuusiennes (Scham et SOCIM), gérés par l'Aménagement des Ormes et des Frênes.

Travaux (hors entretien courant)

2 logements partiellement rénovés (1 x 1P: 1 x 2.5P)

1 mois
0,27 %

Nombre et pourcentage du taux de vacance dû au changement de locataire

3
9,68 %

Nombre de mutations



Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	399 054,00	399 960,00
Autres produits	32 401,65	33 850,35
TOTAL DES PRODUITS	431 455,65	433 810,35
CHARGES		
Entretien et réparations	31 982,78	24 227,86
Rénovations	-	-
Autres charges	92 863,51	99 241,30
TOTAL DES CHARGES	124 846,29	123 469,16
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	306 609,36	310 341,19
Charges financières	55 977,40	58 445,90
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	126 690,25	126 690,25
RÉSULTAT NET	123 941,71	125 205,04
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	2 127 473,25	2 254 163,50
Valeur d'assurance incendie	7 304 260,00	7 304 260,00
Valeur fiscale	5 036 000,00	5 036 000,00

Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



Présence d'une Crèche



Construction sans obstacle (SIA 500)



29'415 KWh / an Production



Train 400 m
Bus 150 m



Commerces 550 m

Les Tulipiers

Mayor-Vautier 23 - Clarens

Construction: 2005 / 2006

Collaboration: Avec la coopérative Cité-Joie

Architecte: AAS Atelier d'architecture Phillippe Schumacher

Immeuble de six étages à toit plat. Il comprend une cage d'escaliers, 17 logements de 2 à 4P, ainsi qu'une crèche. Le bâtiment a été érigé en collaboration avec la coopérative Cité-Joie qui détient ses propres logements en mitoyenneté de ceux de la SOCIM. Un parking commun avec des Places de parc couvertes et intérieures sont à disposition des locataires. Toutes les commodités sont situées à proximité immédiate.



Typologie des logements

Nombre de logements

2 pièces	2
3 pièces	5
4 pièces	10

Total des logements 17

Local commercial	1
Places de parc intérieures	11
Places de parc couvertes	7

0 mois
0,00 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance
dû au changement de
locataire

0
0,00 %

Nombre
de mutations



Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	228 902,00	225 212,50
Autres produits	26 954,95	33 168,25
TOTAL DES PRODUITS	255 856,95	258 380,75
CHARGES		
Entretien et réparations	76 659,25	92 175,71
Rénovations	-	-
Autres charges	34 002,50	30 831,42
TOTAL DES CHARGES	110 661,75	123 007,13
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	145 195,20	135 373,62
Charges financières	54 661,95	54 996,75
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	62 400,00	63 400,00
RÉSULTAT NET	28 133,25	16 976,87
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	4 895 400,00	4 957 800,00
Valeur d'assurance incendie	5 185 108,00	5 185 108,00
Valeur fiscale	4 040 000,00	4 040 000,00

Critères ESG



Présence
d'une Crèche



Construction
sans obstacle
(SIA 500)



Train 450 m
Bus 200 m



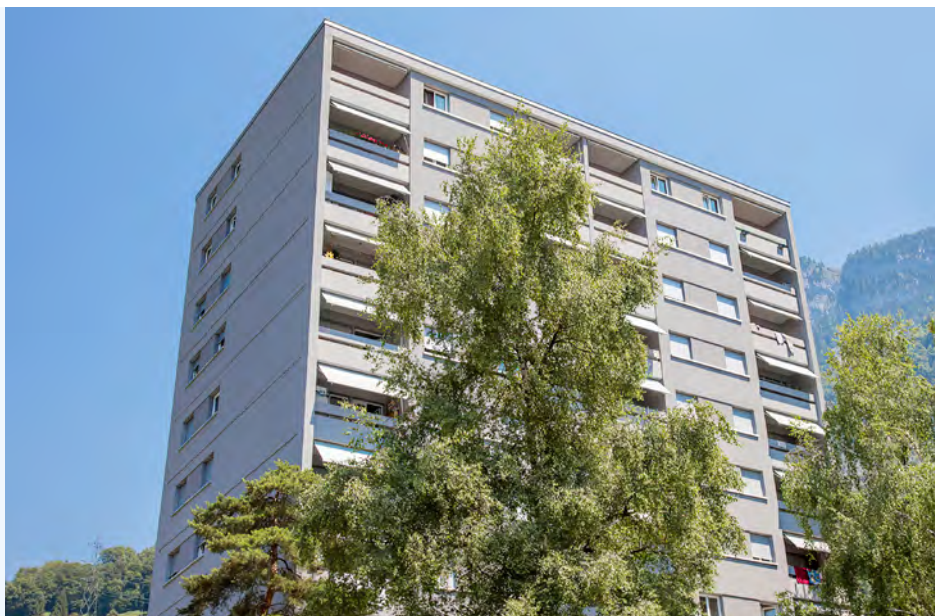
Commerces
300 m

Les Peupliers

Sous-le-Scex 2 - Villeneuve

Construction : 1968
 Architecte : Charles Legeret
 Rénovation : Lors de changements de locataires

Immeuble Tour de 11 étages comprenant 54 logements de 1 à 4P, une cage d'escaliers, 33 places de parc extérieures et 9 garages individuels. Il a été acquis par la SOCIM au premier semestre 2017.



Typologie des logements

Nombre de logements

1 pièce	10
2 pièces	22
3,5 pièces	11
4,5 pièces	11

Total des logements 54

Places de parc extérieures	33
Garages individuels	9
Places vélos / motos	30

Travaux (hors entretien courant)

- 10 logements ont été complètement rénovés (4x 1P: 2x 2P: 3x 3.5P: 1x 4.5P) (en cours 3x 1P)
- Installation de vidéo surveillance
- Réfection des faces et remplacement des portes de garage
- Création d'un 2^{ème} couvert à vélos
- Remplacement des portes coupe-feu sur tous les paliers d'étages.

27 mois
4,17%

Nombre et pourcentage du taux de vacance dû au changement de locataire

10
18,52%

Nombre de mutations



Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	564 746,50	571 593,50
Autres produits	2 573,01	2 381,15
TOTAL DES PRODUITS	567 319,51	573 974,65
CHARGES		
Entretien et réparations	40 512,35	51 315,68
Rénovations	621 816,50	107 972,80
Autres charges	148 975,11	148 538,68
TOTAL DES CHARGES	811 303,96	307 827,16
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	-243 984,45	266 147,49
Charges financières	87 426,40	88 480,90
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	174 765,15	177 265,15
RÉSULTAT NET	-506 176,00	401,44
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	10 811 207,32	10 985 972,47
Valeur d'assurance incendie	8 474 161,00	8 474 161,00
Valeur fiscale	9 975 000,00	9 975 000,00

Critères ESG



Présence de deux places de jeux



Présence de deux espaces conviviaux / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 1,2 km
Bus 200 m



Commerces 1.5 km



Les Charmes

Gambetta 41-43 - Clarens

Construction : 2018 / 2019
Architecte : ArchiDT SA Montreux

Immeuble situé dans le quartier des Brayères entre Clarens et le village de Tavel, comprenant cinq niveaux + attique. Il s'implante en limite de l'îlot formé par les avenues du Châtelard, des Brayères et de la route de Chailly. Il s'inscrit dans la fermeture de ce dernier tout en offrant un parc paysager en son centre. Le parc abrite une place publique ainsi que la desserte piétonnière aux entrées de l'immeuble. En collaboration avec la coopérative Scham, il offre 62 logements, un parking en commun, un local communautaire à disposition des locataires, une surface d'environ 220m² dévolue à une activité d'accueil (crèche), ainsi que tous les locaux nécessaires au bon usage de ses habitants. Toutes les commodités sont situées à proximité immédiate.



Typologie des logements

Nombre de logements

2,5 pièces	28
3,5 pièces	7
4,5 pièces	5

Total des logements 40

Un local commercial	1
Un local communautaire	1
Places de parc intérieurs	35
Places de parc couvertes visiteurs vélos / motos	5
	25

Travaux (hors entretien courant)

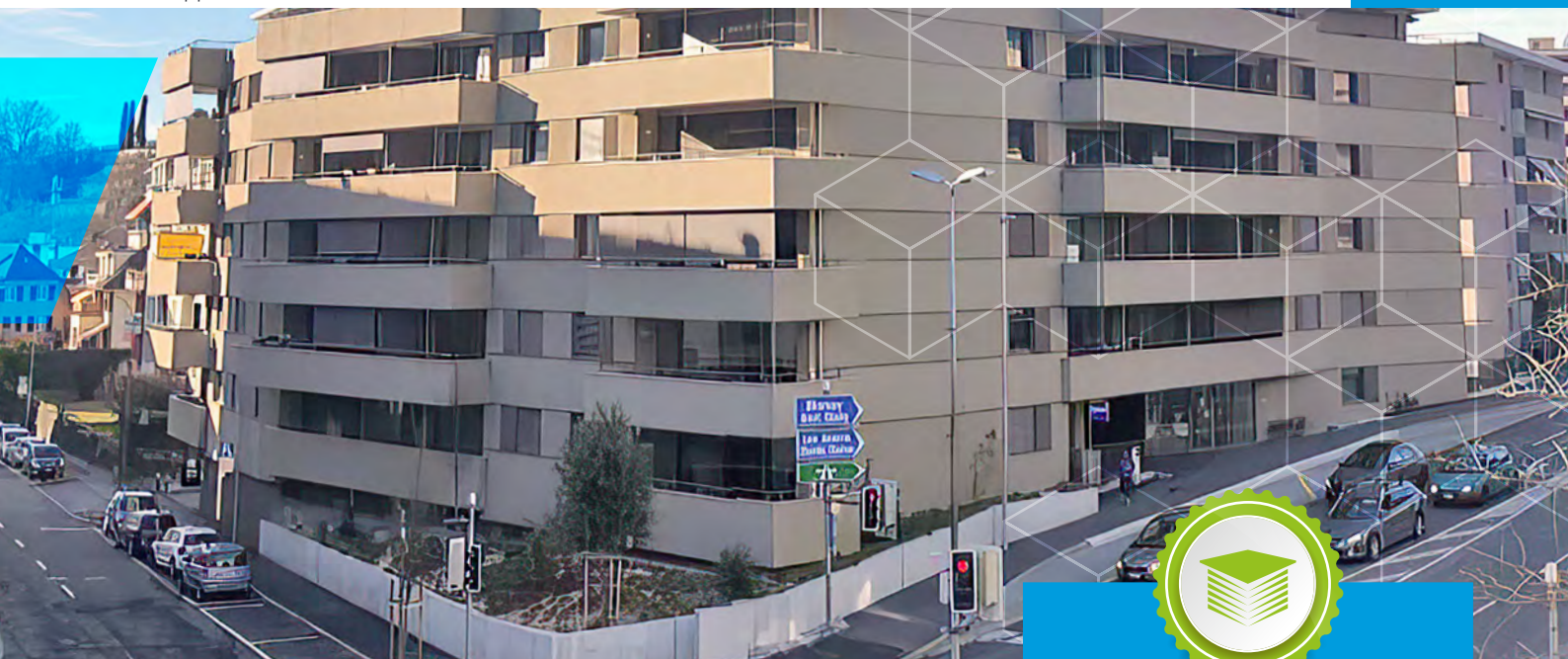
- Dans le cadre de la garantie des entreprises, quatre sols de balcons ont été corrigés (contre-pente)

2,5 mois
0,52 %

Nombre et pourcentage du taux de vacance dû au changement de locataire

4
10,00 %

Nombre de mutations



Compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	563 603,50	566 087,00
Autres produits	81 597,65	81 039,95
TOTAL DES PRODUITS	645 201,15	647 126,95
CHARGES		
Entretien et réparations	15 761,45	26 950,15
Rénovations	-	-
Autres charges	175 684,66	182 254,37
TOTAL DES CHARGES	191 446,11	209 204,52
Résultat avant charges financières, péréquation et amortissement	453 755,04	437 922,43
Charges financières	116 120,80	127 645,05
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-	-
Amortissement	216 109,47	218 778,55
RÉSULTAT NET	121 524,77	91 498,83
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	10 586 000,00	10 912 512,26
Valeur d'assurance incendie	10 760 238,00	8 560 021,00
Valeur fiscale	9 506 000,00	-

Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



Présence d'une Crèche



Construction sans obstacle (SIA 500)



10'300 kWh / an Production



Présence d'un local communautaire



Train 300 m
Bus 20 m



Commerces 450 m

Les Grands Prés

Baugy - Montreux

Projet de réalisation d'un ECO-Quartier



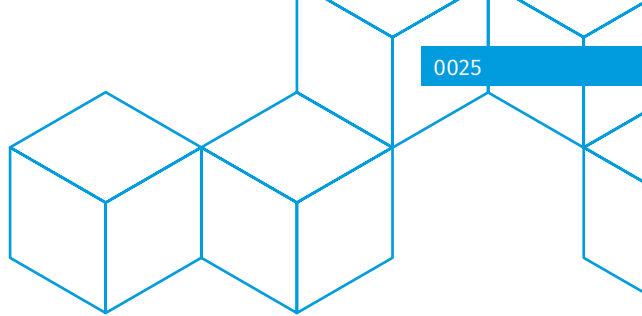
Rappels:

Le Plan Partiel d'Affectation, comprend 11 immeubles pour 232 logements, un centre culturel, une crèche-garderie, des surfaces d'activités ainsi qu'un parking souterrain de 245 places, répondra aux labels Minergie ECO+, site 2000 W. Il sera considéré comme un « quartier modèle ».

Neuf immeubles seront propriétés des Retraites Populaires, de la Caisse de Pensions de l'État de Vaud, de la Caisse Intercommunale de Pensions. La part SOCIM comprendra

deux immeubles de 28 logements chacun (total 56 logements) de 1.5P : 2.5P : 3.5P et 4.5P, dont 48 bénéficieront de loyers subventionnés (LLM-Logements à loyers modérés), et 8 à loyers abordables (LLA), avec 49 places de parc intérieures.

Plus de la moitié du projet (soit 124 logements) proposera des logements à loyers modérés ou abordables, ce qui est très réjouissant. La valeur de l'opération sera globalement de CHF 90'000'000.-, dont la part SOCIM de CHF 18'200'000.-



Planning intentionnel « révisé »

Le PPA est en vigueur depuis l'automne 2018, avalisé par l'État de Vaud et la Commune de Montreux.

L'acte constitutif de promesse de DDP (droit distinct permanent) a été signé entre les parties (notaire, Commune de Montreux, Retraites Populaires, SOCIM) en novembre 2018.

Le dossier, qui rappelons-le est parfaitement conforme au PPA voté et accepté par le CC-Mtx à une très large majorité, a été soumis à l'enquête publique auprès de la Commune le 18.11.2019,

accompagné d'une séance d'information publique. Il a suscité plusieurs oppositions.

Une mise à l'enquête complémentaire visant d'une part à tenir compte d'une optimisation du projet, et d'autre part à considérer certaines remarques faites par les opposants, a été soumise à la Commune de Montreux en fin d'année 2021.

Par esprit de transparence et pour des explications claires, une nouvelle séance d'information publique s'est tenue le 17.01.2022.

Évolution – Prochaines étapes

Une initiative populaire visant à rendre la parcelle, propriété de la Commune, « inconstructible » a été déposée. Celle-ci, ayant récolté dans les délais imposés un nombre de signatures suffisant, a été validée par la Municipalité.

Parallèlement, la Commune a levé les oppositions au projet et délivré le permis de construire, celui-ci n'étant pas exécutoire puisque lié aux procédures en cours.

Quelques opposants ont fait recours à la décision municipale auprès de la CDAP (Cour de Droit Administratif Public du Tribunal Cantonal).

La Municipalité de Montreux, dans son préavis 02/2023 du 1^{er} mars de cette année, confirmant que le PPA consiste à permettre un nouveau quartier mixte dédié à l'habitation collective et aux activités tertiaires afin de permettre d'amener la dimension communautaire souhaitée pour assurer la dynamique des lieux, conclut au rejet de l'initiative. Le Conseil communal, lors de sa séance du 5 avril, appréciant la nécessité de construire des logements destinés à la résidence principale, dont plus de la moitié des logements d'utilité publique,

et considérant les aspects positifs tant écologiques que sociétaux du projet, a rejeté l'initiative à une très large majorité.

L'initiative sera donc soumise au peuple le 18 juin 2023, avec un préavis municipal et du Conseil communal de ne pas l'accepter.

Autant nous pouvons comprendre le souhait des voisins de jouir du voisinage d'un pré garni de quelques arbres, autant nous estimons que cette parcelle est idéalement située pour la construction d'un éco-quartier, dans un environnement totalement urbain et sans aucun intérêt écologique particulier.

Gageons que la densité arboricole sera supérieure une fois que les constructions seront terminées, et qu'il y aura infiniment plus d'enfants qui joueront sur la surface non-construite, qui représente 70% de la parcelle, que ce n'est le cas actuellement.

Votre CA se réjouit de poursuivre sa contribution par son activité, visant à une amélioration de la situation dans le domaine du logement d'utilité publique (LUP) sur la Riviera et dans le Chablais.

FIDUCIAIRE JEAN-CHRISTOPHE GROSS SA

VEVEY



Entreprise certifiée EXPERTsuisse

AV. PAUL-CERESOLE 12
TELEPHONE 021 925 30 50
info@grossfidu.ch
CCP 18-25928-2

ADRESSE POSTALE :
CASE POSTALE 396
1800 VEVEY 1

Rapport de l'organe de révision
sur le contrôle restreint

A l'Assemblée générale de la
**Société Coopérative Immobilière
Montreux (SOCIM)**
Montreux

Vevey, le 13 avril 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et annexe) de votre société coopérative pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des audits, 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 audits 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 constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice au bilan ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

FIDUCIAIRE JEAN-CHRISTOPHE GROSS SA

Simon Guignard

Aldo Palmieri
Réviseur responsable

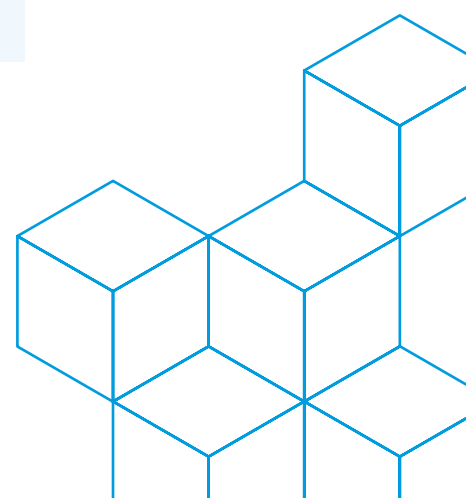
Experts réviseurs agréés

Synthèse du compte de résultat global

	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS		
Produits des loyers	3 544 900,33	3 544 239,00
Autres produits	151 274,59	163 844,93
TOTAL DES PRODUITS	3 696 174,92	3 708 083,93
CHARGES		
Entretien et réparations	551 601,19	444 663,03
Impôts directs des immeubles	117 865,15	139 145,60
Droit de superficie	36 403,00	35 586,00
Charges financières	451 014,65	476 194,70
Frais de gestion	341 646,42	349 263,73
Autres charges	311 444,05	279 902,65
TOTAL DES CHARGES	1 809 974,46	1 724 755,71
Résultat d'exploitation avant rénovations	1 886 200,46	1 983 328,22
Rénovations comptabilisées en charge au cours de l'exercice	1 291 747,55	148 161,68
Résultat d'exploitation après rénovations	594 452,91	1 835 166,54
Variation fonds de péréquation des immeubles subventionnés	-149 658,02	-108 475,70
Amortissement	-912 920,17	-919 089,25
Impôts	-7 563,40	-116 606,20
Excédent de CHARGES (-) / PRODUITS (+)	-475 688,68	690 995,39

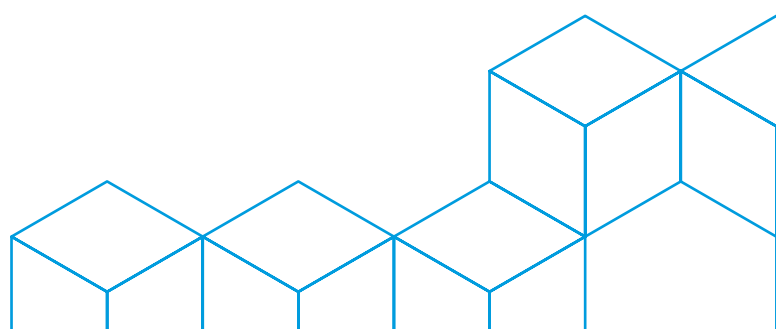


Retrouvez les comptes détaillés en scannant ce QR Code.



Bilan SOCIM

ACTIFS	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
ACTIFS CIRCULANTS		
BCV c/c L0396.04.47	0,00	1 177 638,97
BCV c/immeubles R5341.45.72	1 432 283,00	756 861,82
Banque Migros c/c 607.041.28	87 420,70	69 895,10
Trésorerie	1 519 703,70	2 004 395,89
Aménagement Ormes et Frênes, Les Taux, Les Charmes	55 949,12	43 303,79
Impôt anticipé	175,00	122,50
Créances envers des tiers	56 124,12	43 426,29
Loyers à recevoir	20 046,48	17 143,15
Actifs transitoires	46 702,45	33 232,40
Comptes de régularisation actifs	66 748,93	50 375,55
Total actifs circulants	1 642 576,75	2 098 197,73
ACTIFS IMMOBILISÉS		
Titres	5 000,00	5 000,00
Immobilisations financières	5 000,00	5 000,00
Immeuble "La Bâtie"	710 000,00	710'000,00
Rénovation "La Bâtie"	687 508,00	825 009,50
Immeuble "Chantepierre"	1,00	1,00
Rénovation "Chantepierre"	1 563 630,80	1 759 084,60
Immeuble "Le Menhir"	3 090 200,00	3 090 200,00
Rénovation "Le Menhir"	697 519,00	27 588,00
Immeuble "Les Frênes"	480 500,00	480 500,00
Rénovation "Les Frênes"	1 646 973,25	1 773 663,50
Immeuble "Les Tulipiers"	4 099 400,00	4 161 800,00
Terrain "Les Tulipiers"	796 000,00	796 000,00
Immeuble "Les Peupliers"	10 577 200,00	10 738 200,00
Rénovation "Les Peupliers"	234 007,32	247 772,47
Immeuble "Les Charmes"	10 586 000,00	10 912 512,26
Frais projet "Les Grands Prés"	1 012 203,55	989 364,05
Immobilisations corporelles immobilières	36 181 142,92	36 511 695,38
Total actifs immobilisés	36 186 142,92	36 516 695,38
Total actifs	37 828 719,67	38 614 893,11



PASSIFS	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
FONDS ÉTRANGERS		
Dettes échéant à court terme	558 956,05	560 191,25
BCV c/c L0396.04.47	180 520,93	0,00
Dettes à court terme portant intérêt	739 476,98	560 191,25
Autres dettes envers des tiers	120 605,33	49 102,07
Intérêts sur parts sociales à payer	9 967,00	9 837,65
Autres dettes à court terme	130 572,33	58 939,72
Loyers reçus d'avance	186 107,70	197 183,09
Acomptes chauffage	52 304,43	117 641,36
Passifs transitoires	4 500,00	4 500,00
Provision pour impôts	113 653,80	107 150,00
Passifs de régularisation	356 565,93	426 474,45
BCV 5432.07.48 "Les Charmes" - 1.48 % / 2028	7 776 000,00	7 888 000,00
CPEV 204.164.1 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2023	1 600 000,00	1 600 000,00
CPEV 204.164.1.4 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2026	1 802 036,05	1 821 644,10
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2 276 351,90	2 347 751,90
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	960 648,10	990 848,10
CPEV 204.609.1.1. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	1 860 000,00	1 945 000,00
CPEV 204.609.1.2. "Les Frênes" - 1.55 % / 2027	1 692 000,00	1 769 000,00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	842 422,00	854 474,00
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 2.45 % / 2024	860 511,20	871 087,20
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.25 % / 2030	861 928,60	873 676,60
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	867 344,35	878 636,35
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.5 % / 2028	867 690,65	879 122,65
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.15 % / 2029	867 175,25	878 823,25
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026	7 805 000,00	7 900 000,00
Part des dettes échéant à court terme	-558 956,05	-560 191,25
Dettes à long terme portant intérêt	30 380 152,05	30 937 872,90
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	424,00	23 582,00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	214 619,11	186 485,86
Fonds de régularisation des loyers "Les Charmes"	21 539,00	11 909,00
Fonds de péréquation du résultat "Les Charmes"	280 295,60	158 770,83
Provisions et fonds à long terme	516 877,71	380 747,69
Total fonds étrangers	32 123 645,00	32 364 226,01
FONDS PROPRES		
Parts sociales libérées	1 464 600,00	1 476 900,00
Excédent de produits reportés	4 716 163,35	4 082 771,71
Excédent de produits	-475 688,68	690 995,39
Total fonds propres	5 705 074,67	6 250 667,10
Total passifs	37 828 719,67	38 614 893,11

Proposition de répartition du bénéfice

ACTIFS **31.12.2022** **31.12.2021**
CHF CHF

EMPLOI DU BÉNÉFICE RÉSULTANT DU BILAN

Report au 1 ^{er} janvier	4 714 691,10	4 081 647,21
Transfert intérêts échus s/parts sociales	1 472,25	1 124,50
Excédent de charges (-) / produits de l'exercice	-475 688,68	690 995,39
Montant à disposition	4 240 474,67	4 773 767,10

PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Intérêts sur parts sociales de 4 %	58 584,00	59 076,00
Solde à reporter à nouveau	4 181 890,67	4 714 691,10
Montant conforme	4 240 474,67	4 773 767,10



Impressum

Rédaction
 SOCIM
www.socim.ch

Graphisme
 l'elixir / Montreux
www.lelixir.ch

Impression
 L'imprimeur NUMERIQUE sa / Montreux
www.imprimeur-numerique.ch





**63^e RAPPORT
ANNUEL**
Exercice
2022

Rue de la Gare 13
1820 Montreux

www.socim.ch

