



SOCIM

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
IMMOBILIÈRE MONTREUX

64^e **RAPPORT**
ANNUEL
Exercice
2023



Sommaire

Rapport annuel 2023

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance		3
64 ^e Rapport annuel, Exercice 2023		4
7 immeubles, renseignements globaux		6
Chiffres Clés		7
La Bâtie	Châtelard 31 / 33 / 35 - Clarens	8
Chantepierre	Taux 2 / 4 - Montreux	10
Le Menhir	Marc Dufour 3 / 5 - Clarens	12
Les Frênes	Châtelard 14 - Clarens	14
Les Tulipiers	Mayor-Vautier 23 - Clarens	16
Les Peupliers	Sous-le-Scex 2 - Villeneuve	18
Les Charmes	Gambetta 41 / 43 - Clarens	20
Organes sociaux et délégataires principaux		22
Synthèse du compte de résultat global		23
Bilan SOCIM		24
Proposition de répartition du bénéfice		26
Rapport de révision		27



Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance

ESG est un acronyme international utilisé par la communauté financière pour désigner les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui constituent les trois piliers de l'analyse extra-financière.

L'analyse des activités de notre Coopérative à travers ces critères permet de décrire et mesurer les impacts de l'investissement sur la société, l'environnement et l'économie. Une analyse de chaque immeuble est décrite dans le rapport annuel.

Les critères environnementaux

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

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

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

64^e Rapport annuel

Exercice 2023

Mesdames et Messieurs les Coopératrices et Coopérateurs,

Le Conseil d'administration de votre Coopérative a le plaisir de vous présenter son rapport de gestion couvrant l'exercice 2023.

Sur le plan financier, nos activités courantes ont été, comme lors des années précédentes, caractérisées par une gestion résolument conservatrice, privilégiant la stabilité et la solidité de notre coopérative, au service de ses objectifs sociaux. Le flux de liquidités net généré par nos activités de location, après paiement de toutes les charges courantes, se monte à CHF 1'931'411, avant rénovations prises en charge par le compte d'exploitation, amortissements, variations de fonds de péréquation, impôts et attributions aux provisions. Par rapport au total de nos produits, qui s'élève à CHF 3'773'551, cela représente plus de 50% de marge brute.

Cet excellent cashflow est obtenu grâce à notre stratégie d'endettement faible (43.59 %), dont les coûts ont été optimisés, d'une part, et d'autre part à un taux d'occupation de nos logements extrêmement élevé (99.05%). Il est généré tout en appliquant résolument une politique de loyers modérés dont nous pouvons constater qu'elle reste 43% sous les prix du marché, selon la référence calculée par la société spécialisée Wüst & Partners, et même près de 20% en dessous des prix officiellement préconisés par le Service du Logement pour du logement abordable sur la Riviera. Nous poursuivons par ailleurs notre politique de rénovation continue de nos appartements, visant à les faire correspondre aux attentes d'un marché de la location qui évolue constamment. Nos 2 immeubles du Menhir à Clarens et des Peupliers à Villeneuve ont en particulier bénéficié, cette année encore, de ce programme d'investissement.

Notre coopérative n'a bien sûr aucun but spéculatif, ni de rémunération excessive du capital des coopérateurs. Les excédents dégagés par notre gestion rigoureuse viennent prioritairement renforcer notre capital, rendant ainsi possible la mise sur le marché de nouveaux logements correspondant aux prescriptions « LUP » (logements d'utilité

publique), visant à répondre aux besoins de la population, lorsque des opportunités immobilières ou foncières se présentent.

Dans ce contexte, et tenant compte également de la situation de pénurie de logement qui prévaut dans la région, l'évolution négative connue par le projet d'éco-quartier « Montreux Grands Prés » en 2023 est tout particulièrement regrettable. Rappelons qu'après avoir été sollicitée par la Commune pour prendre en charge une partie du développement des logements subventionnés et abordables au sein de ce quartier exemplaire, notre coopérative s'est fortement engagée pour soutenir ce projet d'utilité publique.

Alors que l'affectation de ce nouveau quartier avait passé avec succès toutes les procédures d'approbation légales, un collectif d'opposants, mené par des voisins désireux d'empêcher toute construction proche de leurs villas, a déposé avec succès une initiative qui, moyennant une communication massive, a su convaincre plus de 70% des votants montreusiens de bloquer ce projet.

Nous prenons acte de la volonté populaire. En notant toutefois que la situation de ce dossier reste pour l'heure incertaine. En particulier en lien au récent jugement rendu par le Tribunal Cantonal, qui confirme notamment que les recours déposés par les opposants étaient infondés, voire que certains de ces opposants n'étaient pas en droit de s'opposer, n'étant pas directement impactés.

Cette situation n'est pas sans conséquence pour notre société puisque ce sont plus de CHF 974'000 que la SOCIM a investi dans la phase de développement de ce projet. A l'heure actuelle, le sort de ces fonds reste à clarifier, en lien, entre autres, aux considérations juridiques évoquées ci-dessus. En application du principe de prudence, il nous apparaît toutefois correct d'en provisionner la perte.

Votre Conseil d'Administration restera cependant particulièrement attentif aux développements de ce dossier, conscient de son mandat de défendre au mieux les intérêts de la SOCIM et de ses locataires, dont le cumul des loyers payés année après année a permis de constituer le capital qui se voit aujourd'hui potentiellement perdu.

A noter que, sans cette perte potentielle, provisionnée sur nos comptes, nous afficherions, pour l'exercice 2023, un résultat positif à hauteur de CHF 285'841, en lieu et place de la perte annoncée à hauteur de CHF 688'492.

Indépendamment de ces aléas, c'est avec dynamisme et confiance que votre Conseil d'administration se consacre à préparer l'avenir de la Coopérative en réfléchissant aux moyens d'atteindre nos objectifs sociaux. Dans ce contexte, et constatant que les projets montreusiens sont bloqués et que peu de perspectives se dessinent, il a ainsi décidé de s'intéresser également aux développements de logements d'utilité publique sur le territoire des communes avoisinantes.

Pour concrétiser cet objectif, il a pris les décisions suivantes, qu'il vous propose de confirmer lors de l'assemblée générale du 5 juin 2024 :

1. Afin d'affirmer encore plus son statut de coopérative de construction et d'habitation d'utilité publique, la SOCIM a adhéré à la Fédération des Coopératives de Construction « Logement Suisse ». Dans le même mouvement, et pour pouvoir bénéficier potentiellement des prêts à taux zéro que l'Office Fédérale du Logement (OFL) met à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour la promotion des assainissements énergétiques, il a décidé de vous proposer toute une série d'adaptations statutaires. Celles-ci ne modifient en rien notre pratique actuelle, mais sont formellement imposées par l'OFL. Notre vocation ne change pas : nous affirmons nos objectifs sociaux tout en restant également attentifs aux aspects environnementaux et économiques.

2. En outre, et cela a bien sûr un caractère tout-à-fait historique, le Conseil d'administration vous propose de modifier la raison sociale de la Société coopérative, de façon à affirmer son caractère régional (Riviera, en y incluant Villeneuve) plutôt qu'uniquement montreusien. Votre coopérative deviendrait donc, si vous l'acceptez, SOCIM Riviera, Société Coopérative Immobilière Riviera au lieu de SOCIM, Société Coopérative Immobilière Montreux. A noter que nous avons toutefois veillé à rester au plus proche du logo et des codes couleurs actuels, bien connus de nos sociétaires, locataires et partenaires.

Pour le surplus, le présent rapport vous renseignera en détail sur l'activité de notre société coopérative en 2023. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Au terme de cet exercice, le Conseil d'Administration tient encore à exprimer 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 nos locataires.

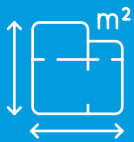
Au nom du Conseil
d'Administration de la SOCIM

Wolfgang Martz
Président

Bernard Schmid
Vice-président

7 immeubles

Renseignements globaux



Surface totale
des appartements
(Sans les locaux
commerciaux)

16'914 m²



Loyer moyen
de location
au m² annuel

206.-



19.2 %

Loyers sous
la limite LLA*
zone 5



43,2 %

loyers sous
les prix du marché
selon W&P

* LLA Logement 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

31,5 mois
0,95 %

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

33
12 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements

Chiffres Clés



Total du bilan

36 319 106,99



Total des
loyers encaissés

3 600 445,50



Résultat d'exploitation
avant rénovations

1 931 411,60*

* Ce chiffre représente le résultat de l'exploitation courante, avant comptabilisation des rénovations passées en charge, des amortissements, des impôts de la société, et des variations de fonds et de provisions.



Entretien
et rénovations

1 302 124,12**

** Ce chiffre représente le montant total investi en 2023 dans nos immeubles (montants passés en charges + montants activés en vue d'être amortis sur plusieurs années)



Taux
d'endettement

43,59%***

*** 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 30 places de parc extérieures et 8 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)

Différents problèmes liés aux fenêtres sont apparus, une analyse de l'ensemble du bâtiment a été réalisée, des travaux nécessaires sont planifiés en 2024 notamment pour améliorer le confort thermique soit: le remplacement des fenêtres, la réfection des balcons, l'étanchéité de la toiture, l'ajout de stores dans les cuisines et la pose de panneaux solaires.

1,5 mois
0,30 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance dû
aux changement de
locataires

2
4,76 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements

Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	547 820,00	542 190,00
Autres produits	1 599,60	2 637,50
TOTAL DES PRODUITS	549 419,60	544 827,50
Entretien courant et réparations	64 151,86	84 689,19
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	104 830,33	100 248,70
TOTAL DES CHARGES	168 982,19	184 937,89
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	380 437,41	359 889,61
Intérêts hypothécaires	42 351,90	42 918,20
Impôts et taxes liés au bâtiment	17 130,00	17 130,00
Résultat d'exploitation	320 955,51	299 841,41
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	137 501,50	137 501,50
Résultat net	183 454,01	162 339,91
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	1 260 006,50	1 397 508,00
Valeur d'assurance incendie	11 517 346,00	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



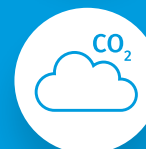
Construction
sans obstacle
(SIA 500)



Train 450 m
Bus 200 m



Commerces
600 m



CO₂/an
CECB **G** 83,35

Chantepierre

Taux 2-4 - Montreux

Construction : 1966 / 1970
Architecte : Pierre Vincent
Rénovation : 2010

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, Socim : 20). 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)

Suite au départ d'un locataire, un appartement de 4 pièces a été rénové. Il a été décidé de trouver une concierge qui habite l'immeuble. Cette solution est appréciée par les locataires et le gérant. Le système de vidéosurveillance donne satisfaction. Il y a moins de problèmes et il sera complété. Dans le cadre de l'aménagement des Taux, des places de parc avec bornes électriques pourraient être créées sur l'esplanade côté SUD, plus la mise en place d'un ECO Point. Une enquête publique sera déposée en 2024.

0,5 mois
0.07 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance dû
aux changements de
locataires

1
1,61 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements



Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	871 254,00	861 113,33
Autres produits	4 100,71	4 919,73
TOTAL DES PRODUITS	875 354,71	866 033,06
Entretien courant et réparations	98 921,13	244 210,92
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	156 979,89	133 206,51
TOTAL DES CHARGES	255 901,02	377 417,43
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	619 453,69	488 615,63
Intérêts hypothécaires	53 167,30	46 723,40
Impôts et taxes liés au bâtiment	16 200,00	16 200,00
Résultat d'exploitation	550 086,39	425 692,23
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	195 453,80	195 453,80
Résultat net	354 632,59	230 238,43
Immeuble en droit de superficie		
Valeur comptable de l'immeuble	1 368 178,00	1 563 631,80
Valeur d'assurance incendie	12 515 077,00	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



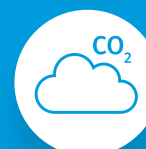
50 %
Construction
sans obstacle
(SIA 500)



Train 500 m
Bus 100 m



Commerces
1.8 km



CO₂/an
CECB F 94,04

Le Menhir

Marc Dufour 3-5 - Clarens

Construction : 1984 / 1987
Architecte : Atelier Diedrichs
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 29

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

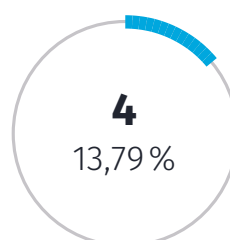
Par souci du respect de l'environnement, le Conseil d'administration a décidé courant 2020 de faire procéder aux études nécessaires à l'optimisation énergétique de l'immeuble. Le dossier a été soumis ensuite à l'enquête publique et les autorisations communales et cantonales ont été effectives au printemps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

Les travaux réalisés ont été principalement les suivants :

- Les travaux de rénovations sont terminés. Les premiers retours sont positifs avec une économie d'énergie de 100'000 kWh.
- L'immeuble a un aspect attrayant. Divers petits problèmes de réalisation sont en cours de règlement.
- Un local pour 6 vélos électriques équipé de casiers et de prises électriques a été créé.
- 2 appartements dont un 2 pièces et un 3 pièces ont été partiellement rénovés.



Nombre et pourcentage du taux de vacance dû aux changements de locataires



Nombre de mutations % sur la totalité des logements



Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	388 477,00	385 291,00
Autres produits	20 032,35	190,10
TOTAL DES PRODUITS	408 509,35	385 481,10
Entretien courant et réparations	80 905,30	57 785,25
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	113 305,50	74 047,63
TOTAL DES CHARGES	194 210,80	131 832,88
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	214 298,55	253 648,22
Intérêts hypothécaires	45 739,40	47 186,50
Impôts et taxes liés au bâtiment	15 000,00	15 000,00
Résultat d'exploitation	153 559,15	191 461,72
Entretien en lien aux rénovations	262 750,35	669 931,05
Amortissement	-	-
Résultat net	-109 191,20	-478 469,33
Immeuble en droit de superficie		
Valeur comptable de l'immeuble	4 050 469,00	3 787 719,00
Valeur d'assurance incendie	8 975 440,00	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)



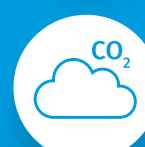
46'100 KWh / an
Production



Train 600 m
Bus 200 m



Commerces
200 m



CO₂/an
CECB E

Les Frênes

Avenue du Châtelard 14 – Clarens

Construction : 1974 / 1975
 Architecte : Atelier Diedrichs
 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)

3 logements ont été rénovés partiellement ,
 2 appartements de 3.5 pièces et un studio

3,5 mois
 0,94 %

Nombre et pourcentage
 du taux de vacance dû
 aux changement de
 locataires

3
 9,68 %

Nombre
 de mutations
 % sur la totalité
 des logements



Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	397 937,00	399 054,00
Autres produits	35 715,30	32 401,65
TOTAL DES PRODUITS	433 652,30	431 455,65
Entretien courant et réparations	40 656,90	31 982,78
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	92 559,83	77 755,51
TOTAL DES CHARGES	133 216,73	109 738,29
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	300 435,57	321 717,36
Intérêts hypothécaires	53 508,90	55 977,40
Impôts et taxes liés au bâtiment	15 108,00	15 108,00
Résultat d'exploitation	231 818,67	250 631,96
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	126 690,25	126 690,25
Résultat net	105 128,42	123 941,71
Immeuble en droit de superficie		
Valeur comptable de l'immeuble	2 000 783,00	2 127 473,25
Valeur d'assurance incendie	7 888 601,00	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



CO₂/an 28,76
CECB D

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

Travaux (hors entretien courant)

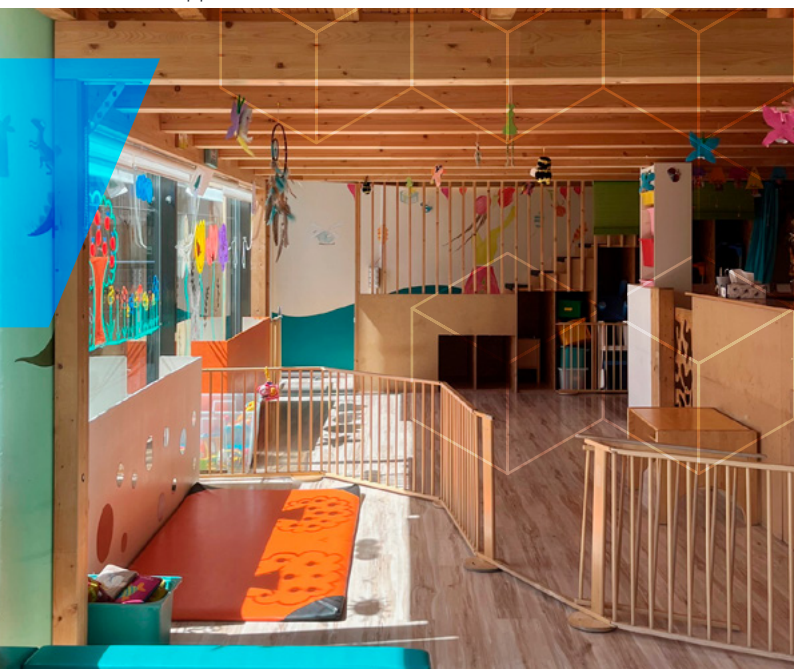
La Crèche a connu un changement de propriétaire. Suite à différents problèmes, celle-ci a dû fermer provisoirement. Une reprise est en cours. A noter, les loyers ont toujours été payés indépendamment de cette fermeture.

0,5 mois
0,25 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance dû
aux changement de
locataires

2
11,76 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements



Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	236 054,00	228 902,00
Autres produits	19,65	26 954,95
TOTAL DES PRODUITS	236 073,65	255 856,95
Entretien courant et réparations	65 417,03	76 659,25
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	30 609,69	27 364,50
TOTAL DES CHARGES	96 026,72	104 023,75
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	140 046,93	151 833,20
Intérêts hypothécaires	30 892,85	54 661,95
Impôts et taxes liés au bâtiment	6 638,00	6 638,00
Résultat d'exploitation	102 516,08	90 533,25
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	61 400,00	62 400,00
Résultat avant péréquation (immeuble subventionné)	41 116,08	28 133,25
Variation fonds de péréquation «Les Tulipiers»	-41 116,08	-28 133,25
Résultat net	-	-
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	4 834 000,00	4 895 400,00
Valeur d'assurance incendie	5 599 917,00	5 185 108,00
Valeur fiscale	4 040 000,00	4 040 000,00

Critères ESG



Présence
d'une Crèche



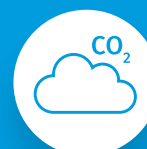
Construction
sans obstacle
(SIA 500)



Train 450 m
Bus 200 m



Commerces
300 m



CO₂/an 39,5
CECB F

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)

- 3 logements ont été complètement rénovés un appartement de 1 pièce, un de 2 pièces et un de 4.5.
- Le système de vidéosurveillance donne entière satisfaction. Depuis lors il a été complété.
- Une étude de projet pour l'assainissement énergétique est en cours de développement

21 mois
3,24 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance dû
aux changement de
locataires

9
16,67 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements



Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	592 789,00	564 746,50
Autres produits	3 465,16	2 573,01
TOTAL DES PRODUITS	596 254,16	567 319,51
Entretien courant et réparations	122 968,40	40 512,35
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	148 961,84	124 037,61
TOTAL DES CHARGES	271 930,24	164 549,96
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	324 323,92	402 769,55
Intérêts hypothécaires	86 371,90	87 426,40
Impôts et taxes liés au bâtiment	24 937,50	24 937,50
Résultat d'exploitation	213 014,52	290 405,65
Entretien en lien aux rénovations	284 365,15	621 816,50
Amortissement	171 565,15	174 765,15
Résultat net	-242 915,78	-506 176,00
Immeuble en pleine propriété		
Valeur comptable de l'immeuble	10 639 642,17	10 811 207,32
Valeur d'assurance incendie	9 119 824,00	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



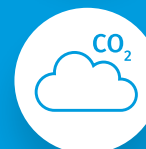
Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 1,2 km
Bus 200 m



Commerces 1,5 km



CO₂/an CECB 123,18 G

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	5
vélos / motos	25

Travaux (hors entretien courant)

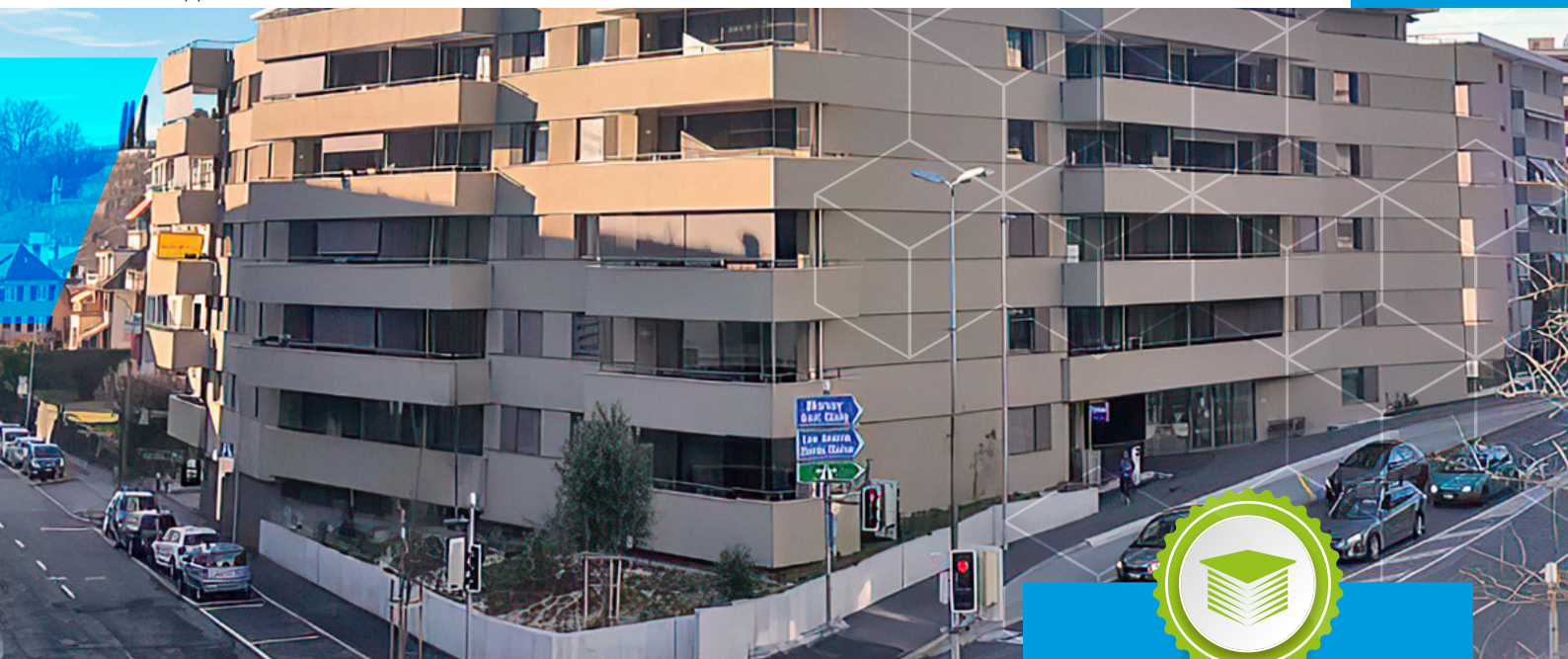
- Au changement de locataire, réfection d'un 3,5 pces et un de 2.5 pces

1,5 mois
0,31 %

Nombre et pourcentage
du taux de vacance dû
aux changement de
locataires

2
5,00 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements



Compte de résultat

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	566 114,50	563 603,50
Autres produits	108 173,57	81 597,65
TOTAL DES PRODUITS	674 288,07	645 201,15
Entretien courant et réparations	19 238,00	15 761,45
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	121 870,94	116 430,01
TOTAL DES CHARGES	141 108,94	132 191,46
Résultat avant intérêts, impôts et amortissement	533 179,13	513 009,69
Intérêts hypothécaires	114 463,20	116 120,80
Impôts et taxes liés au bâtiment	59 254,65	59 254,65
Résultat d'exploitation	359 461,28	337 634,24
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	212 000,00	216 109,47
Résultat avant péréquation (immeuble subventionné)	147 461,28	121 524,77
Variation fonds de péréquation «Les Charmes»	-147 461,28	-121 524,77
Résultat net	-	-
Immeuble en droit de superficie		
Valeur comptable de l'immeuble	10 374 000,00	10 586 000,00
Valeur d'assurance incendie	11 621 057,00	10 760 238,00
Valeur fiscale	9 506 000,00	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



CO₂/an 37,86
CECB D

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, 69 ans, entré en 1998, président du Conseil et président du Comité Stratégie

M. Bernard Schmid,

MBA, Dir. de PROMOVE, 46 ans, entré en 2012, vice-président du Conseil, président du Comité Finances et membre du Comité Stratégie

M. François Grand,

Entrepreneur, propr. de G-Pro-Immo, 63 ans, entré en 2010, administrateur, président du Comité Immeubles et membre du Comité Stratégie

M. Jean-Philippe Bex,

Développeur immobilier, retraité des Retraites Populaires, 70 ans, entré en 2013, administrateur, président du Comité Immeubles et membre du Comité Stratégie (jusqu'à l'AG du 24 mai 2023)

Mme Teresa Vantaggio,

Gérante d'immeubles, propr. de AllVantage, 59 ans, entrée en 2017, administratrice et membre du Comité Immeubles

M. Alexandre Maubert,

Expert fiduciaire dipl., indépendant, 50 ans, entré en 2009, administrateur et membre du Comité Finances

M. Thierry Monition,

Lic. droit, Notaire, partenaire de ACTA-Notaires, 63 ans, entré en 2004, administrateur et membre du Comité Finances

M. Yves Roulet,

Ingénieur en environnement et Chef du Service des domaines et bâtiments de la Commune de La Tour-de-Peilz, 59 ans, entré en 2023, administrateur et membre du Comité Immeubles (depuis l'AG du 24 mai 2023)

Mme Jacqueline Pellet,

Municipale «social, familles, jeunesse», 72 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:

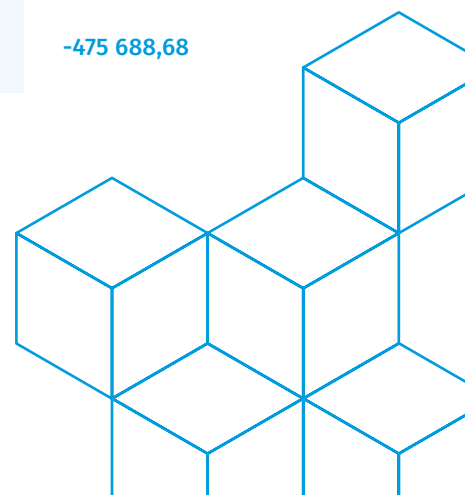
Régie Julien Volet SA, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux

Synthèse du compte de résultat global

	2023 CHF	2022 CHF
Produits des loyers	3 600 445,50	3 544 900,33
Autres produits	173 106,34	151 274,59
TOTAL DES PRODUITS	3 773 551,84	3 696 174,92
Entretien courant et réparations	492 258,62	551 601,19
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	769 118,02	653 090,47
TOTAL DES CHARGES	1 261 376,64	1 204 691,66
Résultat des immeubles avant intérêts, impôts et amortissement	2 512 175,20	2 491 483,26
Intérêts hypothécaires	426 495,45	451 014,65
Impôts et taxes liés aux bâtiments	154 268,15	154 268,15
Résultat d'exploitation des immeubles	1 931 411,60	1 886 200,46
Entretien en lien aux rénovations (charges)	547 115,50	1 291 747,55
Amortissements	904 610,70	912 920,17
Variations fonds de péréquation des immeubles subventionnés	188 577,36	149 658,02
Impôts directement imputables à la société	5 267,30	7 563,40
Attribution à la provision pour perte Grands Prés	974 333,14	
Excédent de charges (-) /produits (+)	-688 492,40	-475 688,68



Retrouvez les
comptes détaillés
en scannant
ce QR Code.



Bilan

SOCIM

ACTIFS

31.12.2023

31.12.2022

CHF

CHF

ACTIFS CIRCULANTS

BCV c/c L0396.04.47	232 466,92	0,00
BCV c/immeubles R5341.45.72	409 238,94	1 432 283,00
Banque Migros c/c 607.041.28	11 548,95	87 420,70
Trésorerie	653 254,81	1 519 703,70
Aménagement Ormes et Frênes, Les Taux, Les Charmes	41 158,04	55 949,12
Impôt anticipé	227,50	175,00
Créances envers des tiers	41 385,54	56 124,12
Loyers à recevoir	16 686,43	20 046,48
Actifs transitoires	101 368,40	46 702,45
Comptes de régularisation actifs	118 054,83	66 748,93

Total actifs circulants

812 695,18

1 642 576,75

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"	550 006,50	687 508,00
Immeuble "Chantepierre"	1,00	1,00
Rénovation "Chantepierre"	1 368 177,00	1 563 630,80
Immeuble "Le Menhir"	3 090 200,00	3 090 200,00
Rénovation "Le Menhir"	960 269,00	697 519,00
Immeuble "Les Frênes"	480 500,00	480 500,00
Rénovation "Les Frênes"	1 520 283,00	1 646 973,25
Immeuble "Les Tulipiers"	4 038 000,00	4 099 400,00
Terrain "Les Tulipiers"	796 000,00	796 000,00
Immeuble "Les Peupliers"	10 419 400,00	10 577 200,00
Rénovation "Les Peupliers"	220 242,17	234 007,32
Immeuble "Les Charmes"	10 374 000,00	10 586 000,00
Frais projet "Les Grands Prés"	974 333,14	1 012 203,55
Immobilisations corporelles immobilières	35 501 411,81	36 181 142,92

Total actifs immobilisés

35 506 411,81

35 506 411,81

Total actifs

36 319 106,99

37 828 719,67

PASSIFS**31.12.2023****31.12.2022**

CHF

CHF

FONDS ÉTRANGERS

Dettes échéant à court terme	525 074,50	558 956,05
BCV c/c L0396.04.47	0,00	180 520,93
Dettes à court terme portant intérêt	525 074,50	739 476,98
Autres dettes envers des tiers	96 461,09	120 605,33
Intérêts sur parts sociales à payer	8 611,40	9 967,00
Autres dettes à court terme	105 072,49	130 572,33
Loyers reçus d'avance	184 968,37	186 107,70
Acomptes chauffage	81 656,05	52 304,43
Passifs transitoires	4 500,00	4 500,00
Provision pour impôts	14 800,00	113 653,80
	974 333,14	0,00
Passifs de régularisation	1 260 257,56	356 565,93
BCV 5432.07.48 "Les Charmes" - 1.48 % / 2028	7 664 000,00	7 776 000,00
CPEV 204.164.1 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2023	0,00	1 600 000,00
CPEV 204.164.1.4 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2026	1 783 695,55	1 802 036,05
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2 204 951,90	2 276 351,90
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	930 448,10	960 648,10
CPEV 204.609.1.1. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	1 775 000,00	1 860 000,00
CPEV 204.609.1.2. "Les Frênes" - 1.55 % / 2027	1 615 000,00	1 692 000,00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	830 370,00	842 422,00
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 2.45 % / 2024	849 935,20	860 511,20
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.25 % / 2030	846 614,60	861 928,60
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	852 196,35	867 344,35
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.5 % / 2028	852 470,65	867 690,65
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.15 % / 2029	851 851,25	867 175,25
BCV PH 5612.05.68 - "Chantepierre" - 2.78 % / 2024	494 504,00	0,00
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026	7 757 500,00	7 805 000,00
Part des dettes échéant à court terme	-525 074,50	-558 956,05
Dettes à long terme portant intérêt	28 783 463,10	30 380 152,05
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	1 539,00	424,00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	255 735,19	214 619,11
Fonds de régularisation des loyers "Les Charmes"	5 355,00	21 539,00
Fonds de péréquation du résultat "Les Charmes"	427 756,88	280 295,60
Provisions et fonds à long terme	690 386,07	516 877,71

Total fonds étrangers**31 364 253,72****32 123 645,00****FONDS PROPRES**

Parts sociales libérées	1 458 100,00	1 464 600,00
Excédent de produits reportés	4 185 245,67	4 716 163,35
Excédent de charges/produits	-688 492,40	-475 688,68

Total fonds propres**4 954 853,27****5 705 074,67****Total passifs****36 319 106,99****37 828 719,67**

Proposition de répartition du bénéfice

31.12.2023

CHF

31.12.2022

CHF

EMPLOI DU BÉNÉFICE RÉSULTANT DU BILAN

Report au 1 ^{er} janvier	4 181 890,67	4 714 691,10
Transfert intérêts échus s/parts sociales	3 355,00	1 472,25
Excédent de charges (-) / produits de l'exercice	-688 492,40	-475 688,68
Montant à disposition	3 496 753,27	4 240 474,67

PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Intérêts sur parts sociales de 4 %	58 324,00	58 584,00
Solde à reporter à nouveau	3 438 429,27	4 181 890,67
Montant conforme	3 496 753,27	4 240 474,67



Impressum

Rédaction

SOCIM
www.socim.ch

Graphisme

l'elixir / Montreux
www.lelixir.ch

Impression

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

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 VEVÉY 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 4 avril 2024

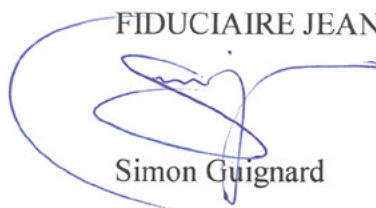
Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

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 2023.

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 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 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

**64^e RAPPORT
ANNUEL**
Exercice
2023

Rue de la Gare 13
1820 Montreux

www.socim.ch