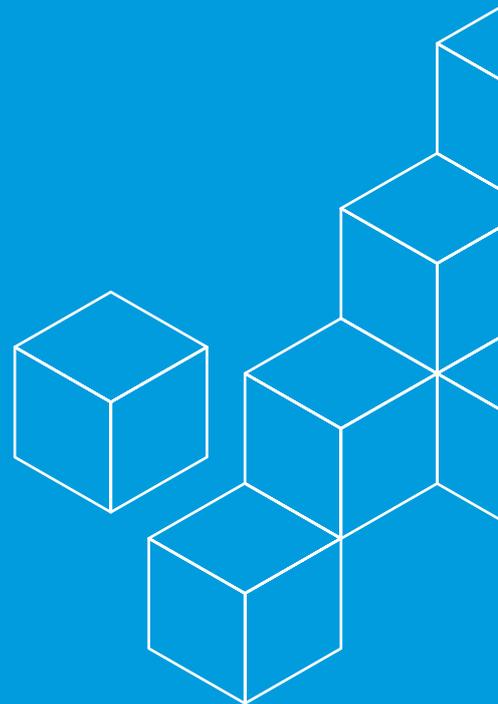




SOCIM RIVIERA
coopérative immobilière

65^e **RAPPORT**
ANNUEL
Exercice
2024



Sommaire

Rapport annuel 2024

| | | |
|--|----------------------------------|----|
| Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance | 3 | |
| Message du Conseil d'administration | 4 | |
| Renseignements globaux sur nos immeubles | 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 Riviera | 24 | |
| Proposition de répartition du bénéfice | 26 | |
| Rapport de l'organe 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



Production annuelle des panneaux solaires



Prix moyen de location au m² annuel



Proximité des transports en commun



Bilan d'émissions de gaz carbonique (CO₂) par kg/m² de surface habitable



Construction sans obstacle (SIA 500)



Proximité des commerces



Présence de jardins communautaires



Présence d'un local communautaire



Présence de bornes de recharge

65^e Rapport annuel

Exercice 2024

Mesdames et Messieurs les Coopératrices et Coopérateurs,

Le Conseil d'administration a le plaisir de vous présenter son rapport de gestion couvrant l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Votre Conseil d'administration s'est réuni in corpore à 5 reprises dans le courant de l'année écoulée pour gérer les affaires courantes. Après la révision des statuts à laquelle vous avez consenti lors de l'AG du 5 juin 2024, votre Conseil a mené une réflexion stratégique d'une journée, sous l'égide d'une consultante indépendante, pour préciser les modalités de son fonctionnement interne, afin de l'améliorer et de l'adapter aux défis à venir.

En 2024, SOCIM Riviera a renoué avec les bénéfices, à hauteur de CHF 586 418.-. Le flux de liquidités nettes généré par nos activités de location, après paiement de toutes les charges courantes, a augmenté à CHF 1 961 246.- « en 2023 : CHF 1 931 411.- ». Durant 2024, en revanche, les frais d'entretien et de rénovation ont été moindres, s'élevant à CHF 849 679.- « contre CHF 1 302 124.- en 2023 et même CHF 2 571 065.- en 2022 ». En 2025, nous prévoyons à nouveau de plus fortes dépenses pour des mises à niveau énergétiques et de confort, en application de nos critères ESG (Environnement – Société – Gouvernance), touchant nos immeubles des Peupliers à Villeneuve et de la Bâtie à Clarens. Nous projetons aussi d'équiper la totalité de nos immeubles en panneaux solaires et de permettre aux locataires d'accéder en priorité à cette source d'électricité renouvelable locale.

Dans le même esprit de proximité et de responsabilité sociale, le Conseil d'administration de SOCIM Riviera a décidé de mettre en place un budget annuel destiné à encourager les initiatives des locataires tendant à favoriser le lien social et le bien-vivre ensemble au sein de nos immeubles. Ce soutien financier visera à promouvoir des projets concrets – petits ou grands – portés par nos locataires eux-mêmes, qu'il s'agisse d'activités conviviales, d'aménagements partagés ou de toute autre action favorisant les échanges et la

qualité de vie. Nous invitons donc chaleureusement nos sociétaires-locataires à nous faire part de leurs idées et à devenir acteurs de cette dynamique collective.

Le Conseil d'administration a bien sûr également suivi les derniers développements du dossier des « Grands Prés » de Baugy. Suite à la décision du Tribunal administratif cantonal qui a statué en notre faveur (et en celle de la Commune), tout en déboutant, avec frais et dépens, les recourants opposés à la délivrance du permis de construire, ces derniers ont déposé un recours au Tribunal fédéral. Le jugement de ce dernier n'a pas encore été rendu à ce jour. Si, comme nous l'espérons, cette dernière instance confirme la décision du Tribunal cantonal, le permis de construire devient exécutoire. Les autorités communales de Montreux devront alors procéder à une pesée d'intérêts. D'un côté, il s'agit de répondre à la possibilité – voire à la nécessité – de construire des logements cruellement manquants sur le territoire communal, qu'ils soient à caractère « social » ou en loyers libres. De l'autre, elles devront tenir compte de la volonté exprimée par 71 % des votants de classer la parcelle concernée en zone verte, voire d'en faire un parc public. Il sera intéressant de voir comment les enjeux financiers et sociétaux de la décision à prendre seront pris en compte par l'autorité communale.

À noter que « les Grands Prés » ont eu une suite politique, le gouvernement vaudois souhaitant accorder à l'avenir une meilleure sécurité juridique aux plans de quartier légalisés (soit ceux qui ont franchi toutes les instances communales et cantonales, ont été acceptés par l'organe délibérant - le Conseil communal - et dont tous les éventuels recours sont écartés). Cette sécurité accrue et bienvenue devrait s'étendre sur une dizaine d'années avant qu'il ne soit possible de les contester,

par une initiative citoyenne par exemple, comme cela a été le cas à Montreux moins de 5 ans après la légalisation du plan de quartier. Le Grand Conseil vaudois doit encore délibérer et prendre une décision qui, nous l'espérons, permettra de rétablir la sécurité du droit dans le domaine de l'aménagement du territoire et de la construction.

Comme cela a été annoncé lors de la dernière AG, SOCIM Riviera s'intéressera dorénavant également à des projets de développement d'habitat répondant aux statuts de LUP (Logements d'utilité publique) et de LLA (Logements à loyer abordable) sis hors du territoire communal. Des contacts sont en cours. Votre coopérative a également été consultée par la municipalité de Montreux, laquelle a soumis au Conseil communal un préavis, lui permettant de faire usage de son droit de préemption lors de ventes d'immeubles situés à Montreux, et dont elle estimerait qu'ils devraient être exploités sous forme de LUP par une coopérative d'habitation. Tout en saluant cette démarche nous permettant de nous exprimer, nous avons fait part de nos réserves, s'agissant d'immeubles construits existants, et dont l'acquisition aux prix du marché actuel ne permettrait que très difficilement d'en faire des logements LUP tout en assurant un standard d'habitation moderne, confortable et peu énergivore. La SOCIM Riviera reste engagée dans la recherche active d'opportunités de terrains peu ou pas encore construits, voire de friches industrielles ou à ancienne vocation publique, qui peuvent présenter de belles opportunités d'agrandissement de notre parc immobilier à caractère social.

Cette année, à nouveau, votre Conseil d'administration se voit contraint de revenir devant l'Assemblée générale pour lui proposer quelques modifications statutaires de forme. Cette procédure lui est imposée par l'Office fédéral du logement, lequel conditionne son aide financière à leur acceptation.

Bien que ces modifications statutaires soient de portée limitée mineure et n'empêchent en rien le bon fonctionnement de notre société, votre Conseil espère que l'Office fédéral du logement ne réitérera pas de manière récurrente de telles contraintes, estimant sinon que le retour à d'autres sources de financement plus classiques devrait à nouveau être privilégié.

Au terme de cet exercice, le Conseil d'administration réitère ses remerciements à ses locataires pour le soin qu'ils apportent au lieu de vie que nous mettons à leur disposition. Il remercie également la Régie Julien Volet SA qui assure une gestion remarquable des immeubles dans le respect des valeurs qui sont les nôtres, ainsi que la Fiduciaire Ineichen SA pour sa diligence.

Nos remerciements vont aussi aux autorités communales montreuusiennes pour la qualité du dialogue qui n'a jamais cessé, même lorsque nous avons dû défendre des intérêts temporairement divergents. Enfin, nous saluons les nombreux corps de métiers de la construction œuvrant dans notre région et auxquels nous faisons appel, tout en veillant à assurer une mise en concurrence régulière et une surveillance rigoureuse de la qualité de leurs interventions.

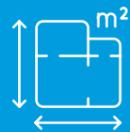
Au nom du Conseil
d'administration de la SOCIM Riviera

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

214.-



Nos loyers sont
en moyenne

16,38 %

inférieurs au plafond LLA*



Ils restent également

45,49 %

en dessous des loyers
du marché libre.

* LLA (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 |

6.5 mois
0.19 %

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

17
6.18 %

Nombre
de mutations
% sur la totalité
des logements

Chiffres Clés



Total du bilan

35 891 102,89



Total des
loyers encaissés

3 648 161,67



Entretien
et rénovations

849 679,37**

** Ce chiffre représente le montant total investi en 2024 dans nos immeubles (montants passés en charges + montants activés en vue d'être amortis sur plusieurs années).



Résultat d'exploitation
avant rénovations

1 961 246,30*

* 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.



Taux
d'endettement

40,92%***

*** 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 4 pièces), première réalisation de la SOCIM Riviera, 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)

La procédure administrative relative à l'enquête publique s'est avérée plus longue que prévu. Le permis de construire n'a été délivré qu'au mois de septembre. Les fenêtres ont depuis été remplacées, et le solde des travaux sera réalisé en 2025.

1 mois
0,36%

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

1

2.38%

Nombre de mutations % sur la totalité des logements

Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits des loyers | 549 335,00 | 547 820,00 |
| Autres produits | 1 414,65 | 1 599,60 |
| TOTAL DES PRODUITS | 550 749,65 | 549 419,60 |
| Entretien courant et réparations | 66 025,76 | 64 151,86 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 103 846,67 | 104 830,33 |
| TOTAL DES CHARGES | 169 872,43 | 168 982,19 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 380 877,22 | 380 437,41 |
| Intérêts hypothécaires | 38 025,45 | 42 351,90 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 17 130,00 | 17 130,00 |
| Résultat d'exploitation | 325 721,77 | 320 955,51 |
| Entretien en lien aux rénovations | 154 458,35 | - |
| Amortissement | 137 501,50 | 137 501,50 |
| Résultat net | 33 761,92 | 183 454,01 |
| Immeuble en pleine propriété | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 1 122 505,00 | 1 260 006,50 |
| Valeur d'assurance incendie | 11 943 915,00 | 11 517 346,00 |
| 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



kg/CO₂/an 75.94
CECB G

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 2023. Les aménagements extérieurs sont répartis entre trois coopératives d'habitation (Cité-Joie, Scham et SOCIM Riviera) au prorata des surfaces construites. Le parking extérieur comprend au total 40 places (Cité-Joie : 10, Scham : 10, SOCIM Riviera : 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)

La procédure d'enquête publique est en cours concernant la création de places de parc dans le cadre de l'aménagement du chemin du Taux. En raison des nombreuses demandes de places encore en attente, il a été décidé de mettre à disposition les 7 places situées devant notre immeuble. La réalisation de ce projet, incluant la création de l'ECO Point, est prévue pour 2025.

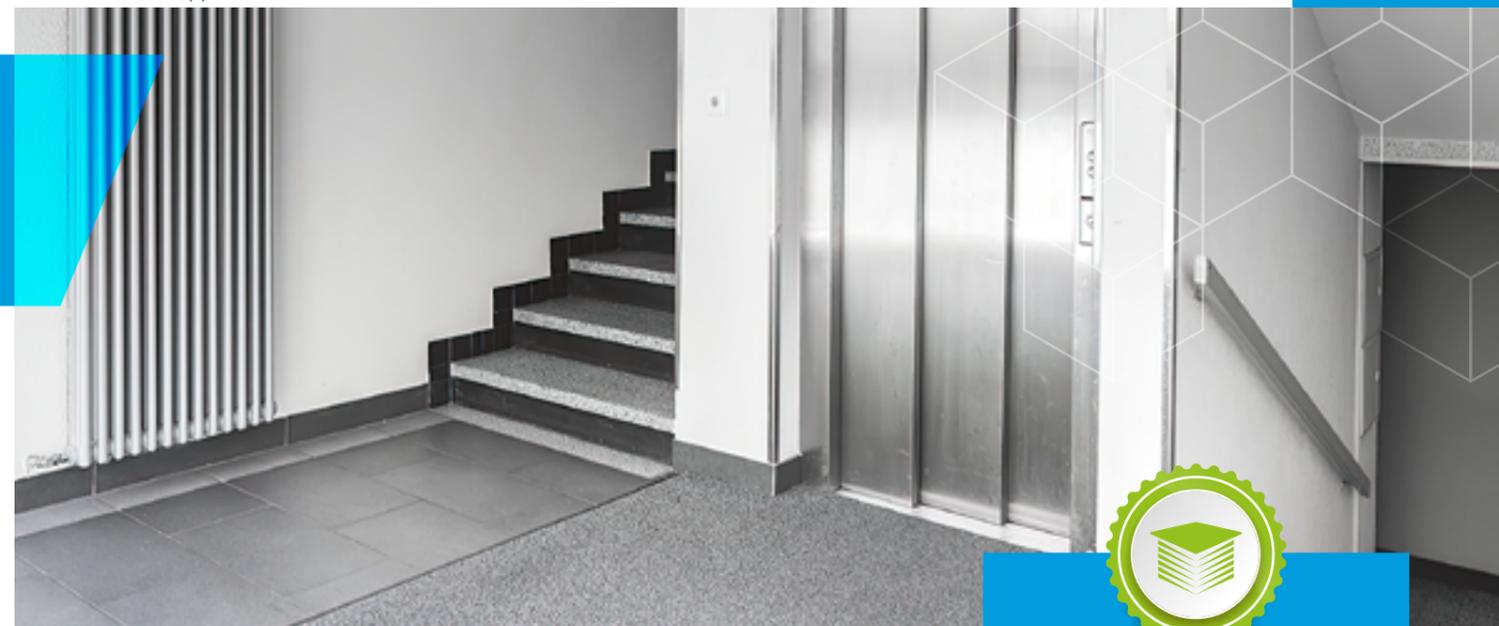
7 mois
0.36 %

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

1

0.62 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 500 m
Bus 100 m



Commerces 1.8 km



kg/CO₂/an 93.5
CECB F

Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits des loyers | 857 988,02 | 871 254,00 |
| Autres produits | 7 587,89 | 4 100,71 |
| TOTAL DES PRODUITS | 865 575,91 | 875 354,71 |
| Entretien courant et réparations | 97 781,46 | 98 921,13 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 160 539,80 | 156 979,89 |
| TOTAL DES CHARGES | 258 321,26 | 255 901,02 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 607 254,65 | 619 453,69 |
| Intérêts hypothécaires | 47 432,55 | 53 167,30 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 16 200,00 | 16 200,00 |
| Résultat d'exploitation | 543 622,10 | 550 086,39 |
| Entretien en lien aux rénovations | - | - |
| Amortissement | 195 453,80 | 195 453,80 |
| Résultat net | 348 168,30 | 354 632,59 |
| Immeuble en droit de superficie | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 1 172 724,20 | 1 368 178,00 |
| Valeur d'assurance incendie | 12 978 598,00 | 12 515 077,00 |
| Valeur fiscale | 5 400 000,00 | 5 400 000,00 |

Le Menhir

Marc Dufour 3-5 - Clarens

Construction: 1984 / 1987
Architecte: Atelier Diedrichs
Rénovation: Cuisines en 2014
 Assainissement énergétique 2022 / 23

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 |

Pour améliorer le confort des locataires, mais aussi pour la gérance, nous avons remplacé les clés chiffrées des caves par des cylindres combinés avec les appartements.

Pour des raisons de sécurité intérieure, les poignées des portes du parking situé au rez-de-chaussée ont été supprimées et remplacées par des pommeaux fixes. L'accès aux deux cages d'escaliers de l'immeuble nécessite désormais une clé.

3.5 mois
1.09%

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

3

10.34%

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|--------------------|
| Produits des loyers | 405 976,15 | 388 477,00 |
| Autres produits | 25,55 | 20 032,35 |
| TOTAL DES PRODUITS | 406 001,70 | 408 509,35 |
| Entretien courant et réparations | 136 312,18 | 80 905,30 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 83 825,51 | 113 305,50 |
| TOTAL DES CHARGES | 220 137,69 | 194 210,80 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 185 864,01 | 214 298,55 |
| Intérêts hypothécaires | 44 292,30 | 45 739,40 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 15 000,00 | 15 000,00 |
| Résultat d'exploitation | 126 571,71 | 153 559,15 |
| Entretien en lien aux rénovations | 16 276,15 | 262 750,35 |
| Amortissement | 48 827,00 | - |
| Résultat net | 61 468,56 | -109 191,20 |
| Immeuble en droit de superficie | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 4 017 913,00 | 4 050 469,00 |
| Valeur d'assurance incendie | 9 307 864,00 | 8 975 440,00 |
| Valeur fiscale | 6 309 000,00 | 5 000 000,00 |

Critères ESG



Présence d'un espace convivial / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



46100 kWh / an Production
235 m²



Train 600 m
Bus 200 m



Commerces 200 m



kg/CO₂/an 33.84
CECB D



Présence de bornes de recharge

Les Frênes

Avenue du Châtelard 14 – Clarens

Construction: 1974 / 1975
 Architecte: Atelier Diederichs
 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 Riviera). 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 |

La pelouse située au-dessus du parking a été mise à disposition pour un usage exclusif des enfants fréquentant la garderie de la Faceme.

Le concept d'installation de bornes électriques pour la recharge de voitures a été validé et mis en place. Une première voiture électrique a déjà pu bénéficier de cette installation.

0 mois
0 %

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

1

3.22 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



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



kg/CO₂/an 28.22
CECB D



Présence de bornes de recharge

Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits des loyers | 400 980,00 | 397 937,00 |
| Autres produits | 35 715,30 | 35 715,30 |
| TOTAL DES PRODUITS | 434 039,05 | 433 652,30 |
| Entretien courant et réparations | 47 375,49 | 40 656,90 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 81 936,10 | 92 559,83 |
| TOTAL DES CHARGES | 129 311,59 | 133 216,73 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 304 727,46 | 300 435,57 |
| Intérêts hypothécaires | 51 040,40 | 53 508,90 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 15 108,00 | 15 108,00 |
| Résultat d'exploitation | 238 579,06 | 231 818,67 |
| Entretien en lien aux rénovations | - | - |
| Amortissement | 126 690,25 | 126 690,25 |
| Résultat net | 111 888,81 | 105 128,42 |
| Immeuble en droit de superficie | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 1 874 092,75 | 2 000 783,00 |
| Valeur d'assurance incendie | 8 180 771,00 | 7 888 601,00 |
| Valeur fiscale | 5 036 000,00 | 5 036 000,00 |

Les Tulpiers

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 4 pièces, 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 Riviera. Un parking commun avec des places de parc couvertes et intérieures sont à disposition des locataires. Toutes les commodités sont situées à proximité



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 |

La Concierge Madame Randazzo est arrivée à l'âge de la retraite.

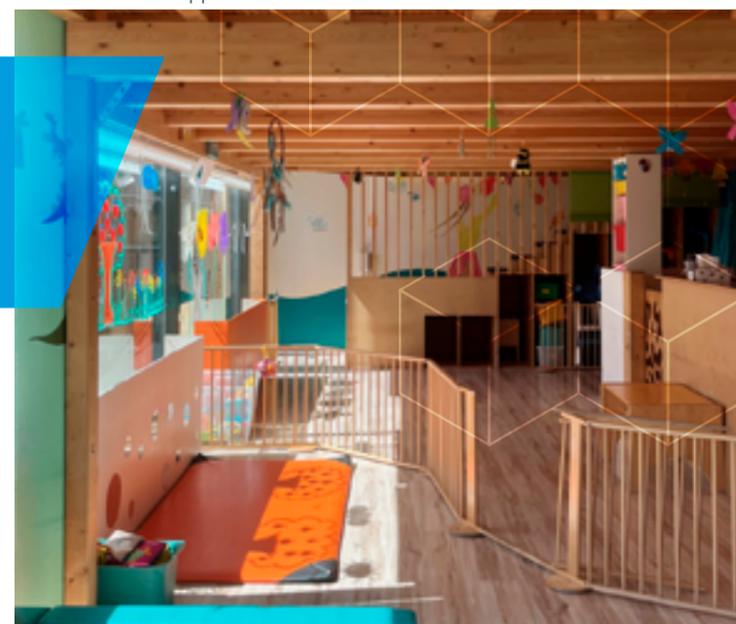
D'un commun accord avec Cité-Joie, il a été décidé de gérer directement le service de conciergerie. La gérance se chargera de sa mise en place.

1 mois
0.36 %

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

2
11,76 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits des loyers | 249 611,50 | 236 054,00 |
| Autres produits | 15,70 | 19,65 |
| TOTAL DES PRODUITS | 249 627,20 | 236 073,65 |
| Entretien courant et réparations | 119 477,07 | 65 417,03 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 27 463,34 | 30 609,69 |
| TOTAL DES CHARGES | 146 940,41 | 96 026,72 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 102 686,79 | 140 046,93 |
| Intérêts hypothécaires | 28 464,85 | 30 892,85 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 6 638,00 | 6 638,00 |
| Résultat d'exploitation | 67 583,94 | 102 516,08 |
| Entretien en lien aux rénovations | - | - |
| Amortissement | 60 600,00 | 61 400,00 |
| Résultat avant péréquation (immeuble subventionné) | 6 983,94 | 41 116,08 |
| Variation fonds de péréquation «Les Tulpiers» | -6 983,94 | -41 116,08 |
| Résultat net | - | - |
| Immeuble en pleine propriété | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 4 773 400,00 | 4 834 000,00 |
| Valeur d'assurance incendie | 5 599 917,00 | 5 599 917,00 |
| Valeur fiscale | 4 040 000,00 | 4 040 000,00 |

Critères ESG



Présence d'une crèche



100 %
Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 450 m
Bus 200 m



Commerces 300 m



kg/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 4 pièces, une cage d'escaliers, 33 places de parc extérieures et 9 garages individuels. Il a été acquis par la SOCIM Riviera 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 |

La commune de Villeneuve nous a donné son accord pour procéder aux travaux d'isolation du bâtiment ainsi que pour la création de nouveaux balcons. Ces travaux importants se feront en 2025.

0 mois
0%

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

0
0%

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



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



kg/CO₂/an 96.73
CECB **G**



Présence de bornes de recharge

Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|--------------------|
| Produits des loyers | 615 519,00 | 592 789,00 |
| Autres produits | 3 716,42 | 3 465,16 |
| TOTAL DES PRODUITS | 619 235,42 | 596 254,16 |
| Entretien courant et réparations | 53 179,95 | 122 968,40 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 140 075,17 | 148 961,84 |
| TOTAL DES CHARGES | 193 255,12 | 271 930,24 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 425 980,30 | 324 323,92 |
| Intérêts hypothécaires | 85 365,25 | 86 371,90 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 24 937,50 | 24 937,50 |
| Résultat d'exploitation | 315 677,55 | 213 014,52 |
| Entretien en lien aux rénovations | 114 289,25 | 284 365,15 |
| Amortissement | 170 065,15 | 171 565,15 |
| Résultat net | 31 323,15 | -242 915,78 |
| Immeuble en pleine propriété | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 10 469 577,02 | 10 639 642,17 |
| Valeur d'assurance incendie | 9 235 520,00 | 9 119 824,00 |
| Valeur fiscale | 9 975 000,00 | 9 975 000,00 |

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 et 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

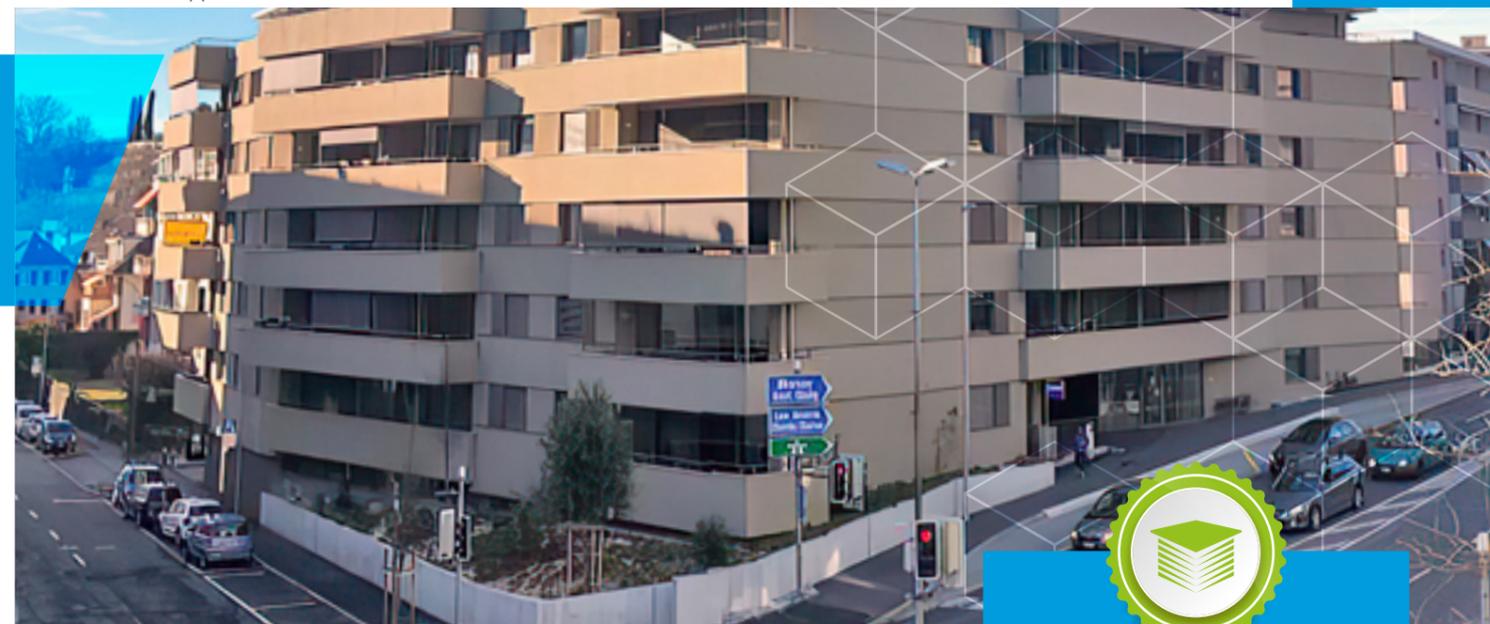
| | |
|--|----|
| Un local commercial | 1 |
| Un local communautaire | 1 |
| Places de parc intérieurs | 35 |
| Places de parc couvertes visiteurs vélos / motos | 5 |
| | 25 |

0 mois
0%

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

3
7.5%

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



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
58 m²
- Présence d'un local communautaire
- Train 300 m
Bus 20 m
- Commerces 450 m
- kg/CO₂/an 38.23
CECB D

Compte de résultat

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits des loyers | 568 752,00 | 566 114,50 |
| Autres produits | 93 338,00 | 108 173,57 |
| TOTAL DES PRODUITS | 662 090,00 | 674 288,07 |
| Entretien courant et réparations | 28 227,56 | 19 238,00 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 116 736,27 | 121 870,94 |
| TOTAL DES CHARGES | 144 963,83 | 141 108,94 |
| Résultat avant intérêts, impôts et amortissement | 517 126,17 | 533 179,13 |
| Intérêts hypothécaires | 112 805,60 | 114 463,20 |
| Impôts et taxes liés au bâtiment | 60 830,40 | 59 254,65 |
| Résultat d'exploitation | 343 490,17 | 359 461,28 |
| Entretien en lien aux rénovations | - | - |
| Amortissement | 207 500,00 | 212 000,00 |
| Résultat avant péréquation (immeuble subventionné) | 135 990,17 | 147 461,28 |
| Variation fonds de péréquation «Les Charmes» | -135 990,17 | -147 461,28 |
| Résultat net | - | - |
| Immeuble en droit de superficie | | |
| Valeur comptable de l'immeuble | 10 166 500,00 | 10 374 000,00 |
| Valeur d'assurance incendie | 11 621 057,00 | 11 621 057,00 |
| Valeur fiscale | 9 506 000,00 | 9 506 000,00 |

Organes sociaux et délégataires principaux

Conseil d'administration

La liste des membres du Conseil d'administration élus pour 2021-2024 :

M. Wolfgang Martz,

Ingénieur EPFZ, propr. de Martz & Co, 70 ans, entré en 1998, président du Conseil.

M. Bernard Schmid,

MBA, Dir. de PROMOVE, 47 ans, entré en 2012, vice-président du Conseil, président du Comité Finances.

M. François Grand,

Entrepreneur, propr. de G-Pro-Immo, 64 ans, entré en 2010, administrateur, président du Comité Immeubles.

Mme Jacqueline Pellet,

Municipale « social, familles, jeunesse », 73 ans, entrée en 2011, administratrice désignée par la Municipalité.

Mme Teresa Vantaggio,

Gérante d'immeubles, propr. de AllVantage, 60 ans, entrée en 2017, administratrice et membre du Comité Immeubles.

M. Alexandre Maubert,

Expert fiduciaire dipl., indépendant, 51 ans, entré en 2009, administrateur et membre du Comité Finances.

M. Thierry Monition,

Lic. droit, Notaire, partenaire de ACTA-Notaires, 64 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, 60 ans, entré en 2024, administrateur et membre du Comité Immeubles (depuis l'AG du 24 mai 2024).

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

| | 2024 CHF | 2023 CHF |
|---|---------------------|---------------------|
| Produits des loyers | 3 648 161,67 | 3 600 445,50 |
| Autres produits | 139 157,26 | 173 106,34 |
| TOTAL DES PRODUITS | 3 787 318,93 | 3 773 551,84 |
| Entretien courant et réparations | 548 379,47 | 492 258,62 |
| Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...) | 714 422,86 | 769 118,02 |
| TOTAL DES CHARGES | 1 262 802,33 | 1 261 376,64 |
| Résultat des immeubles avant intérêts, impôts et amortissement | 2 524 516,60 | 2 512 175,20 |
| Intérêts hypothécaires | 407 426,40 | 426 495,45 |
| Impôts et taxes liés aux bâtiments | 155 843,90 | 154 268,15 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 1 961 246,30 | 1 931 411,60 |
| Entretien en lien aux rénovations (charges) | 285 023,75 | 547 115,50 |
| Amortissements | 946 637,70 | 904 610,70 |
| Variations fonds de péréquation des immeubles subventionnés | 142 974,11 | 188 577,36 |
| Impôts directement imputables à la société | -1 236,60 | 5 267,30 |
| Attribution à la provision pour perte Grands Prés | 1 429,20 | 974 333,14 |
| Excédent de charges (-) / produits (+) | 586 418,14 | -688 492,40 |



Retrouvez les comptes détaillés en scannant ce QR Code.

Bilan SOCIM Riviera

| ACTIFS | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| ACTIFS CIRCULANTS | | |
| BCV c/c L0396.04.47 | 642 448,38 | 232 466,92 |
| BCV c/immubles R5341.45.72 | 503 467,11 | 409 238,94 |
| BanqueMigros c/c 607.041.28 | 20 543,60 | 11 548,95 |
| Trésorerie | 1 166 459,09 | 653 254,81 |
| Aménagement Ormes et Frênes, Les Taux, Les Charmes | 55 450,09 | 41 158,04 |
| Impôt anticipé | 280,00 | 227,50 |
| Créances envers des tiers | 55 730,09 | 41 385,54 |
| Loyers à recevoir | 7 504,00 | 16 686,43 |
| Actifs transitoires | 83 935,40 | 101 368,40 |
| Comptes de régularisation actifs | 91 439,40 | 118 054,83 |
| Total actifs circulants | 1 313 628,58 | 812 695,18 |
| 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" | 412 505,00 | 550 006,50 |
| Immeuble "Chantepierre" | 1,00 | 1,00 |
| Rénovation "Chantepierre" | 1 172 723,20 | 1 368 177,00 |
| Immeuble "Le Menhir" | 3 090 200,00 | 3 090 200,00 |
| Rénovation "Le Menhir" | 927 713,00 | 960 269,00 |
| Immeuble "Les Frênes" | 480 500,00 | 480 500,00 |
| Rénovation "Les Frênes" | 1 393 592,75 | 1 520 283,00 |
| Immeuble "Les Tulipiers" | 3 977 400,00 | 4 038 000,00 |
| Terrain "Les Tulipiers" | 796 000,00 | 796 000,00 |
| Immeuble "Les Peupliers" | 10 263 100,00 | 10 419 400,00 |
| Rénovation "Les Peupliers" | 206 477,02 | 220 242,17 |
| Immeuble "Les Charmes" | 10 166 500,00 | 10 374 000,00 |
| Frais projet "Les Grands Prés" | 975 762,34 | 974 333,14 |
| Immobilisations corporelles immobilières | 34 572 474,31 | 35 501 411,81 |
| Total actifs immobilisés | 34 577 474,31 | 35 506 411,81 |
| Total actifs | 35 891 102,89 | 36 319 106,99 |

| PASSIFS | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| FONDS ÉTRANGERS | | |
| Dettes échéant à court terme | 635 411,15 | 525 074,50 |
| Dettes à court terme portant intérêt | 635 411,15 | 525 074,50 |
| Autres dettes envers des tiers | 66 428,85 | 96 461,09 |
| Intérêts sur parts sociales à payer | 8 647,80 | 8 611,40 |
| Autres dettes à court terme | 75 076,65 | 105 072,49 |
| Loyers reçus d'avance | 188 644,44 | 184 968,37 |
| Acomptes chauffage | 147 917,02 | 81 656,05 |
| Passifs transitoires | 4 500,00 | 4 500,00 |
| Provision pour impôts | 7 300,00 | 14 800,00 |
| | 975 762,34 | 974 333,14 |
| Passifs de régularisation | 1 324 123,80 | 1 260 257,56 |
| BCV 5432.07.48 "Les Charmes" - 1.48 % / 2028 | 7 552 000,00 | 7 664 000,00 |
| CPEV 204.164.1.4 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2026 | 1 765 060,40 | 1 783 695,55 |
| CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026 | 2 133 551,90 | 2 204 951,90 |
| CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025 | 900 248,10 | 930 448,10 |
| CPEV 204.609.1.1 "Les Frênes" - 1.5 % / 2026 | 1 690 000,00 | 1 775 000,00 |
| CPEV 204.609.1.2 "Les Frênes" - 1.55 % / 2027 | 1 538 000,00 | 1 615 000,00 |
| BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.03 % / 2025 | 818 318,00 | 830 370,00 |
| BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 1.86 % / 2031 | 839 359,20 | 849 935,20 |
| BCV PH 5249.81.99 "Chantepierre" - 1.25 % / 2030 | 827 698,60 | 846 614,60 |
| BCV PH 5249.81.99 "Chantepierre" - 1.45 % / 2027 | 833 152,35 | 852 196,35 |
| BCV PH 5249.81.99 "Chantepierre" - 1.5 % / 2028 | 833 422,65 | 852 470,65 |
| BCV PH 5249.81.99 "Chantepierre" - 1.15 % / 2029 | 832 811,25 | 851 851,25 |
| BCV PH 5612.05.68 "Chantepierre" - 2.78 % / 2024 | 0,00 | 494 504,00 |
| Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026 | 7 615 000,00 | 7 757 500,00 |
| Part des dettes échéant à court terme | -635 411,15 | -525 074,50 |
| Dettes à long terme portant intérêt | 27 543 211,30 | 28 783 463,10 |
| FFonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers" | 2 239,00 | 1 539,00 |
| Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers" | 262 719,13 | 255 735,19 |
| Fonds de régularisation des loyers "Les Charmes" | 3 996,00 | 5 355,00 |
| Fonds de péréquation du résultat "Les Charmes" | 563 747,05 | 427 756,88 |
| Provisions et fonds à long terme | 832 701,18 | 690 386,07 |
| Total fonds étrangers | 30 410 524,08 | 31 364 253,72 |
| FONDS PROPRES | | |
| Parts sociales libérées | 1 454 200,00 | 1 458 100,00 |
| Excédent de produits reportés | 3 439 960,67 | 4 185 245,67 |
| Excédent de charges/produits | 586 418,14 | -688 492,40 |
| Total fonds propres | 5 480 578,81 | 4 954 853,27 |
| Total passifs | 35 891 102,89 | 36 319 106,99 |

Proposition de répartition du bénéfice

| | 31.12.2024 CHF | 31.12.2023 CHF |
|--|---------------------|---------------------|
| EMPLOI DU BÉNÉFICE RÉSULTANT DU BILAN | | |
| Report au 1 ^{er} janvier | 3 438 429,27 | 4 181 890,67 |
| Transfert intérêts échus s/parts sociales | 1 531,40 | 3 355,00 |
| Excédent de charges (-) / produits de l'exercice | 586 418,14 | -688 492,40 |
| Montant à disposition | 4 026 378,81 | 3 496 753,27 |
| PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION | | |
| Intérêts sur parts sociales de 4 % | 58 168,00 | 58 324,00 |
| Solde à reporter à nouveau | 3 968 210,81 | 3 438 429,27 |
| Montant conforme | 4 026 378,81 | 3 496 753,27 |



Impressum

Rédaction
SOCIM Riviera
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 VEVEY 1

Rapport de l'organe de révision
sur le contrôle restreint

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

Vevey, le 25 mars 2025

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 2024.

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



65^e **RAPPORT**
ANNUEL
Exercice
2024

Rue de la Gare 13
1820 Montreux

www.socim.ch

