



SOCIM RIVIERA  
coopérative immobilière

66<sup>e</sup> **RAPPORT**  
**ANNUEL**  
Exercice  
2025



# Sommaire

## Rapport annuel 2025

---

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
Sondage de satisfaction 2025		22
Organes sociaux et délégataires principaux		26
Synthèse du compte de résultat global		27
Bilan SOCIM Riviera		28
Proposition de répartition du bénéfice		30
Rapport de l'organe de révision		31



# 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 CO<sub>2</sub>, 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 m<sup>2</sup> annuel



Proximité des transports en commun



Bilan d'émissions de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>) par kg/m<sup>2</sup> 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

# 66<sup>e</sup> Rapport annuel

## Exercice 2025

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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.**

Le Conseil s'est réuni lors de 5 séances au complet. Ses différents comités se sont en outre rencontrés à de nombreuses reprises, que ce soit pour examiner des solutions de financement, les budgets et comptes, la marche des immeubles, la planification et le suivi de leur entretien et des rénovations, ainsi que, à terme, la structure de fonctionnement et le renouvellement du Conseil d'administration – ce dernier thème en prévision du renouvellement des mandats lors de l'AG de 2027.

À la suite des modifications statutaires effectuées lors des deux précédentes AG, nous avons désormais accès aux financements cautionnés par l'Office fédéral du Logement, à taux zéro. Ces conditions favorables permettent potentiellement à notre coopérative de réagir promptement au cas où un projet d'intérêt pour la construction de LLA "logement à loyer abordable" devait se présenter. Pour le moment, votre Conseil n'a pas jugé pertinent d'y faire appel pour le financement des investissements courants de rénovation, compte tenu de la trésorerie disponible, complétée si nécessaire auprès de nos créanciers habituels, déjà engagés sur les immeubles concernés.

Notre exercice se termine par un bénéfice de CHF 201 863.- après déduction de CHF 1 340 978.- de dépenses d'entretien courant et de rénovation (en progression de 61% par rapport à l'exercice précédent), alors qu'au total ce sont plus de CHF 4,2 mio qui ont été investis dans nos immeubles en 2025. Ce résultat solide nous permet ainsi de continuer à augmenter nos fonds propres apparents (+ 2,04%), un objectif stratégique afin d'être en mesure d'intervenir le moment venu dans des projets régionaux majeurs, visant à augmenter le nombre de logements LLA disponibles sur le marché. A noter que les loyers moyens actuellement constatés dans nos immeubles s'inscrivent 16,38% en dessous du plafond légal LLA (loi sur les logements abordables), et plus de 45% en dessous des loyers du marché libre.

Nous avons cette année – grâce à la diligence du Comité Im-

meubles – réalisé une rénovation exemplaire du bâtiment des Peupliers à Villeneuve (vous reporter à la page 19-20 pour en voir le résultat). Une isolation extérieure performante a été posée, permettant notamment la suppression des ponts thermiques, et l'immeuble a été équipé de panneaux solaires. Par ailleurs, la fermeture des balcons existants, au profit de nouveaux espaces, a permis d'apporter davantage de lumière naturelle et d'offrir des surfaces de séjour plus généreuses, prolongées par de grands balcons répondant aux standards actuels en matière de confort et de performance énergétique. Profitant de la présence des entreprises, la majorité des logements de deux pièces ont également été rénovés dans la foulée.

Une opération de moindre ampleur a également été conduite sur l'immeuble de la Bâtie comprenant une isolation de la façade sud, une rénovation des balcons et l'installation de panneaux solaires.

Enfin, Chantepierre a aussi été équipé d'une installation photovoltaïque complétant ainsi la production solaire sur l'ensemble du parc immobilier de la SOCIM. Les consommateurs de nos immeubles sont ainsi tous alimentés en partie par de l'électricité solaire locale à un prix plus compétitif que celui du réseau.

L'amélioration continue de nos logements, accompagnée d'un programme déterminé en faveur de la transition énergétique, démontre l'engagement responsable de SOCIM Riviera vis-à-vis du défi énergétique et climatique. Cette politique volontaire est au profit du confort et de la maîtrise des charges pour les locataires et participe au maintien durable de la valeur des immeubles.

Pour être bien certains que la vision du Conseil d'administration corresponde aux attentes de nos locataires, nous avons, en fin d'exercice, procédé à une enquête de satisfaction. Nous remercions ici celles et ceux qui ont contri-

bué aux résultats de cette enquête et dont les résultats vous sont détaillés aux pages 28, 29. Dans l'ensemble nous nous plaignons à relever une satisfaction globale élevée, nos points forts se révélant être – sans véritable surprise à vrai dire – le confort et la luminosité des logements, ainsi que la qualité de la relation avec la régie, ce qui est particulièrement remarquable à notre époque. Que cette dernière en soit très officiellement remerciée ici.

Nous sommes attentifs, aussi, aux difficultés rencontrées par certains de nos locataires en relations avec le stationnement de leurs véhicules. Nous avons, dès lors, développé un projet d'extension du nombre des places de parc aux Taux – où cette problématique a été particulièrement relevée. Mais il faut cependant être conscients que nos possibilités d'amélioration de la situation sont limitées, du fait de l'exiguïté des parcelles dont nous bénéficions, dans un environnement en général fortement urbanisé, d'une part, et d'autre part du fait aussi de la volonté politique affichée d'encourager la mobilité douce et le non-recours à l'utilisation de véhicules privés.

Un autre point d'attention est la gestion du bruit, notamment dans les immeubles les plus anciens (par exemple Chantepierre). Bien que cet immeuble ait déjà fait l'objet de rénovations d'envergure, la structure d'un bâti des années 60 ne permet malheureusement pas de résoudre ce problème sans des investissements disproportionnés, incompatibles avec les loyers abordables pratiqués. Enfin, nous restons également attentifs aux problèmes ponctuels d'incivilité, qui trouvent quelques fois leur résolution par la pose de caméras de surveillance, de même qu'à la convivialité indispensable entre locataires, utilisateurs des places de jeux pour enfants et des espaces communs intérieurs et extérieurs. Ainsi, suite au succès rencontré lors de la fête des voisins organisée aux Charmes en septembre 2025, un fonds sera mis à disposition pour soutenir les initiatives de locataires souhaitant renforcer le lien social dans leur immeuble.

Le dossier des Grands Prés, où la commune nous avait mandatée pour ériger, en partenariat avec les Retraites Populaires, un écoquartier modèle de 232 logements répartis dans 11 bâtiments, dont plus de la moitié correspondant aux exigences LUP (logements d'utilité publique, à loyers modérés ou abordables), a continué à nous occuper. En effet, le Tribunal fédéral a finalement donné partiellement raison aux opposants à la délivrance du permis de construire, notamment eu égard à l'aboutissement d'une initiative populaire rejetant toute construction sur dite parcelle. Dans ses conclusions, le Tribunal fédéral invite toutefois la municipalité à examiner «*si et dans quelle mesure elle entend adapter l'affectation du secteur des Grands Prés, en procédant à la pesée des intérêts - actualisée - non seulement imposée par le droit fédéral [...] mais également demandée, dans le cas particulier, par une majorité des électeurs communaux*». Quoi qu'il en soit, nous restons attentifs à l'évolution de ce dossier et maintenons dans notre bilan une provision de CHF 976'000.- pour couvrir notre risque lié aux investissements consentis dans le cadre de ce projet.

Au terme de cet exercice, le Conseil d'administration tient à exprimer sa gratitude aux locataires et sociétaires, pour leur confiance et les bonnes relations entretenues, notamment grâce au travail exemplaire de notre régie J. Volet SA. La collaboration avec notre fiduciaire nous est également précieuse, et tout particulièrement avec la collaboratrice dévouée, Mme Annick Gabriel, fidèle au poste depuis de très nombreuses années. Enfin, nous nous félicitons du dialogue serein et constructif que nous entretenons avec la Municipalité de Montreux, malgré quelquefois des intérêts divergents, ce qui est inévitable, voire normal, mais qui n'entache d'aucune manière une relation constructive et à l'écoute des uns et des autres.

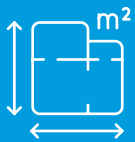
Au nom du Conseil  
d'administration de la SOCIM Riviera

**Wolfgang Martz**  
Président

**Bernard Schmid**  
Vice-président

# 7 immeubles

## Renseignements globaux



Surface totale  
des appartements  
(sans les locaux  
commerciaux)

**17 133 m<sup>2</sup>**



Loyer moyen  
de location  
au m<sup>2</sup> annuel

**CHF 202.-**



Nos loyers sont  
en moyenne

**16,38 %**

inférieurs au plafond LLA\*



Ils restent également

**45 %**

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

**47 mois**

1.42 %

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

**22**

0.067 %

Nombre  
de mutations  
% sur la totalité  
des logements

## Chiffres Clés

# 2025



Total du bilan

**37 506 201,77**



Total des  
loyers encaissés

**3 668 852,00**



Résultat d'exploitation  
avant rénovations

**2 019 999,54 \***

\* 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

**4 210 658,80 \*\***

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



Taux  
d'endettement

**42,95 % \*\*\***

\*\*\* Ce chiffre 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 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)

L'immeuble a fait l'objet de plusieurs améliorations importantes.

La façade sud a été isolée afin d'optimiser les performances énergétiques du bâtiment. L'ensemble de la toiture a également été entièrement refait, avec la mise en place d'une nouvelle isolation.

Par ailleurs, une isolation a été réalisée sous les appartements du rez-de-chaussée, contribuant à un meilleur confort thermique global.

Enfin, des panneaux solaires ont été installés. L'électricité produite bénéficie aux compteurs communs ainsi qu'à la société d'autoconsommation créée à cet effet, permettant à chaque locataire de profiter de cette énergie renouvelable.

**4 mois**  
0,012 %

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

**1**  
0.03 %

Nombre  
de mutations  
% sur la totalité  
des logements

## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	548 940,00	549 335,00
Autres produits	2 273,90	1 414,65
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>551 213,90</b>	<b>550 749,65</b>
Entretien courant et réparations	99 620,45	66 025,76
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	103 743,25	103 846,67
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>203 363,70</b>	<b>169 872,43</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>347 850,20</b>	<b>380 877,22</b>
Intérêts hypothécaires	26 263,70	38 025,45
Impôts et taxes liés au bâtiment	8 565,00	17 130,00
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>313 021,50</b>	<b>325 721,77</b>
Entretien en lien aux rénovations	224 349,50	154 458,35
Amortissement	137 501,50	137 501,50
<b>Résultat net</b>	<b>-48 829,50</b>	<b>33 761,92</b>
<b>Immeuble en pleine propriété</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	985 003,50	1 122 505,00
Valeur d'assurance incendie	11 943 915,00	11 943 915,00
Valeur fiscale	5 710 000,00	5 710 000,00

## Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



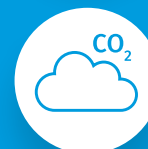
Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 450 m  
Bus 200 m



Commerces 600 m



85 To CO<sub>2</sub>/an  
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 2024. 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



## 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 actuellement en cours concernant la création de places de parc dans le cadre de l'aménagement du chemin du Taux. À ce jour, cette procédure n'est pas encore terminée.

Sous réserve de l'issue de la procédure, la réalisation de ce projet, incluant la création de l'ECO Point, est désormais espérée pour l'année 2026.

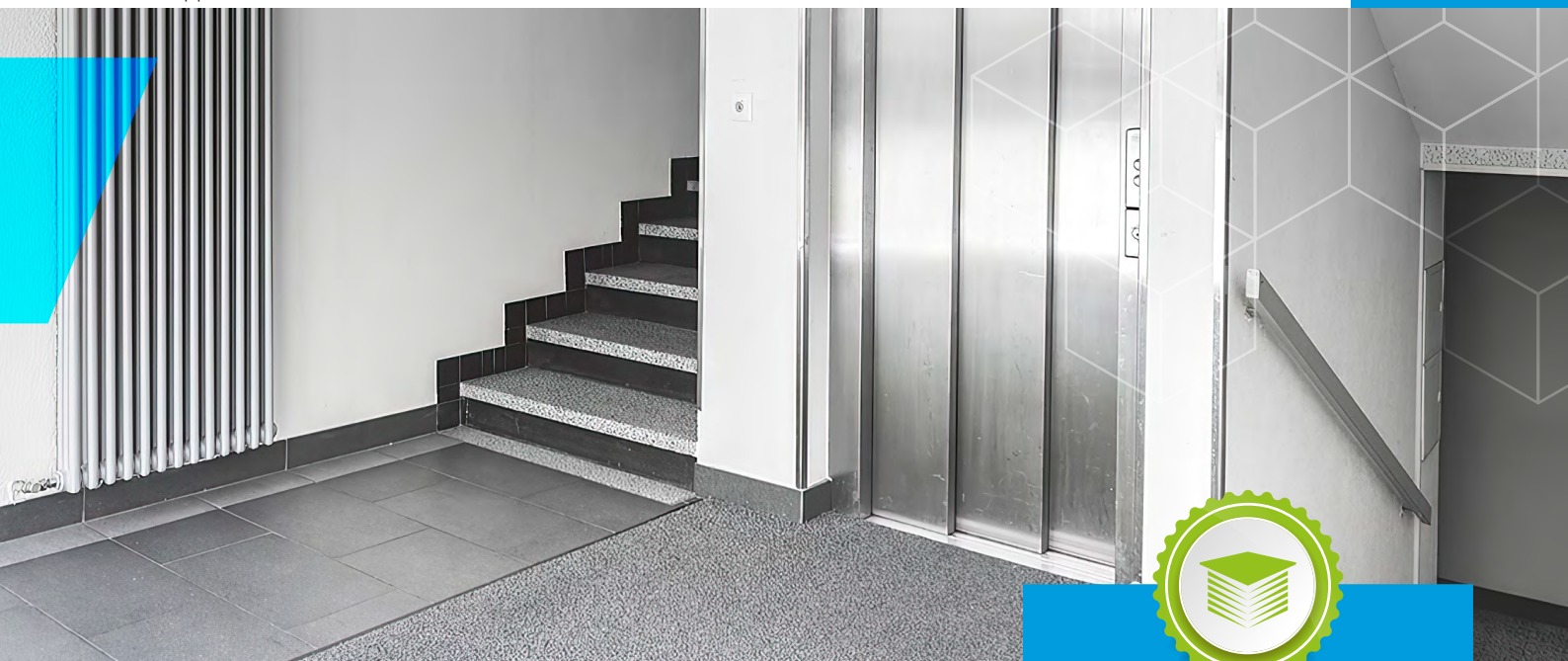
Par ailleurs, l'installation de panneaux solaires sur la toiture est également prévue, dans une démarche d'amélioration énergétique du bâtiment.

**1 mois**  
0.03 %

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

**1**  
0.03 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	877 144,00	857 988,02
Autres produits	5 116,17	7 587,89
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>882 260,17</b>	<b>865 575,91</b>
Entretien courant et réparations	82 000,50	97 781,46
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	147 884,56	160 539,80
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>229 885,06</b>	<b>258 321,26</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>652 375,11</b>	<b>607 254,65</b>
Intérêts hypothécaires	44 124,00	47 432,55
Impôts et taxes liés au bâtiment	16 200,00	16 200,00
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>592 051,11</b>	<b>543 622,10</b>
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	195 453,80	195 453,80
<b>Résultat net</b>	<b>396 597,31</b>	<b>348 168,30</b>
<b>Immeuble en droit de superficie</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	977 270,40	1 172 724,20
Valeur d'assurance incendie	12 978 598,00	12 978 598,00
Valeur fiscale	5 400 000,00	5 400 000,00

## Critères ESG



Présence d'une place de jeux



Présence d'un espace convivial / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 500 m  
Bus 100 m



Commerces 1.8 km



96 To CO<sub>2</sub>/an  
CECB F

# 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

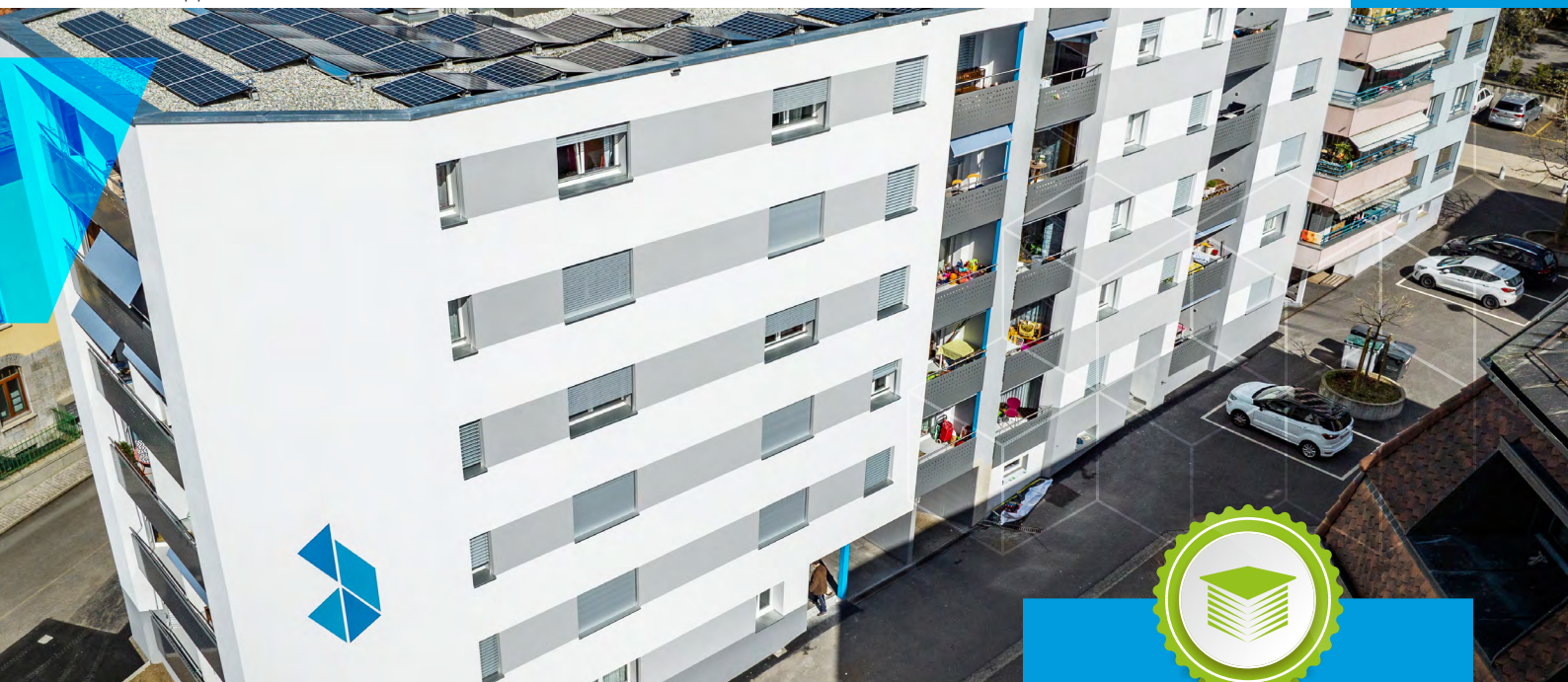
Places de parc extérieures	4
Places de parc intérieures	25
Places vélos / motos	30

**2.5 mois**  
0.08 %

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

**3**  
0.09 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	425 748,50	405 976,15
Autres produits	2 487,41	25,55
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>428 235,91</b>	<b>406 001,70</b>
Entretien courant et réparations	68 904,17	136 312,18
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	87 192,52	83 825,51
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>156 096,69</b>	<b>220 137,69</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>272 139,22</b>	<b>185 864,01</b>
Intérêts hypothécaires	46 623,70	44 292,30
Impôts et taxes liés au bâtiment	20 890,50	15 000,00
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>204 625,02</b>	<b>126 571,71</b>
Entretien en lien aux rénovations	-	16 276,15
Amortissement	48 827,00	48 827,00
<b>Résultat net</b>	<b>155 798,02</b>	<b>61 468,56</b>
<b>Immeuble en droit de superficie</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	3 969 086,00	4 017 913,00
Valeur d'assurance incendie	9 307 864,00	9 307 864,00
Valeur fiscale	6 309 000,00	6 309 000,00

## Critères ESG



Présence d'un espace convivial / repos



Construction sans obstacle (SIA 500)



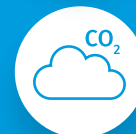
46 100 kWh / an Production



Train 600 m  
Bus 200 m



Commerces 200 m



36 To CO<sub>2</sub>/an  
CECB **D**



Présence de bornes de recharge

# 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 demi 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

**0 mois**  
0 %

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

**1**  
0.03 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	400 980,00	400 980,00
Autres produits	30 922,44	33 059,05
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>431 902,44</b>	<b>434 039,05</b>
Entretien courant et réparations	83 552,01	47 375,49
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	63 610,62	81 936,10
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>147 162,63</b>	<b>129 311,59</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>284 739,81</b>	<b>304 727,46</b>
Intérêts hypothécaires	48 571,90	51 040,40
Impôts et taxes liés au bâtiment	15 108,00	15 108,00
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>221 059,91</b>	<b>238 579,06</b>
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	126 690,25	126 690,25
<b>Résultat net</b>	<b>94 369,66</b>	<b>111 888,81</b>
<b>Immeuble en droit de superficie</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	1 747 402,50	1 874 092,75
Valeur d'assurance incendie	8 180 771,00	8 180 771,00
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



29 To CO2/an  
CECB D



Présence de bornes de recharge

# 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 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 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

Une analyse complète de l'état des appartements de l'immeuble sera réalisée en 2026.

Cette démarche permettra d'évaluer les éventuels besoins d'intervention et de planifier des travaux qui pourraient être entrepris dès 2027.

**5 mois**

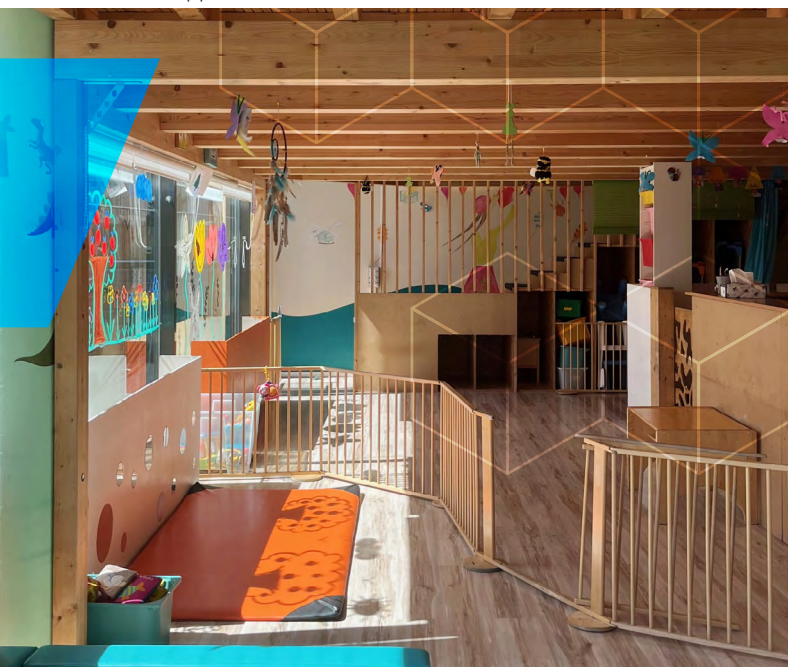
0.15%

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

**3**

0.09%

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	252 136,00	249 611,50
Autres produits	286,60	15,70
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>252 422,60</b>	<b>249 627,20</b>
Entretien courant et réparations	65 367,40	119 477,07
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	38 933,48	27 463,34
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>104 300,88</b>	<b>146 940,41</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>148 121,72</b>	<b>102 686,79</b>
Intérêts hypothécaires	28 165,55	28 464,85
Impôts et taxes liés au bâtiment	6 638,00	6 638,00
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>113 318,17</b>	<b>67 583,94</b>
Entretien en lien aux rénovations	23 798,75	-
Amortissement	59 400,00	60 600,00
<b>Résultat avant péréquation (immeuble subventionné)</b>	<b>30 119,42</b>	<b>6 983,94</b>
Variation fonds de péréquation «Les Tulipiers»	-30 119,42	-6 983,94
<b>Résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immeuble en pleine propriété</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	4 714 000,00	4 773 400,00
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



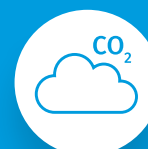
100 %  
Construction  
sans obstacle  
(SIA 500)



Train 450 m  
Bus 200 m



Commerces  
300 m



43 To CO<sub>2</sub>/an  
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

### Travaux réalisés

L'immeuble a fait l'objet de travaux d'envergure portant sur plusieurs éléments essentiels.

Les balcons existants ont été supprimés et remplacés par de nouveaux balcons, offrant des surfaces plus généreuses. Ces interventions ont permis d'améliorer significativement le confort et la luminosité des logements.

Par ailleurs, l'enveloppe du bâtiment a été entièrement isolée, tout comme le plafond des caves, contribuant à une nette amélioration de la performance énergétique. La toiture a également été complètement

refaite, avec une nouvelle isolation, et des panneaux solaires ont été installés.

Dans ce cadre, une société d'auto-consommation a été créée, permettant aux locataires de bénéficier directement de l'énergie produite.

### Conclusion

Ces travaux lourds ont occasionné certaines nuisances pour les locataires durant leur réalisation. En contrepartie, les logements bénéficient désormais d'une amélioration notable, avec environ 5 m<sup>2</sup> supplémentaires, une luminosité accrue ainsi que des balcons plus spacieux.

**47 mois**  
1.41 %

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

**22**  
0.66 %

Nombre de mutations % sur la totalité des logements



## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	581 911,50	615 519,00
Autres produits	4 297,66	3 716,42
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>586 209,16</b>	<b>619 235,42</b>
Entretien courant et réparations	39 212,54	53 179,95
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	135 111,66	140 075,17
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>174 324,20</b>	<b>193 255,12</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>411 884,96</b>	<b>425 980,30</b>
Intérêts hypothécaires	84 262,90	85 365,25
Impôts et taxes liés au bâtiment	24 937,50	24 937,50
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>302 684,56</b>	<b>315 677,55</b>
Entretien en lien aux rénovations	518 353,28	114 289,25
Amortissement	167 665,15	170 065,15
<b>Résultat net</b>	<b>-383 333,87</b>	<b>31 323,15</b>
<b>Immeuble en pleine propriété</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	10 301 911,87	10 469 577,02
Valeur d'assurance incendie	9 235 520,00	9 235 520,00
Valeur fiscale	9 975 000,00	9 975 000,00

## Critères ESG



Présence de deux places de jeux



Présence de deux espaces conviviaux / repos



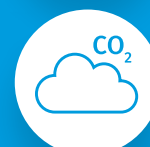
Construction sans obstacle (SIA 500)



Train 1,2 km  
Bus 200 m



Commerces 1.5 km



106 To CO2/an  
CECB **G**



Présence de bornes de recharge

# 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 40 logements, un parking en commun, un local communautaire à disposition des locataires, une surface d'environ 220m<sup>2</sup> 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 intérieures	35
Places de parc couvertes visiteurs	5
Places vélos / motos	25

### Aménagements et vie de quartier

Dans le cadre de l'aménagement des Charmes, une piste de pétanque a été créée. Celle-ci est désormais accessible aux locataires, qui ont la possibilité de la réserver afin de pratiquer cette activité dans un cadre convivial.

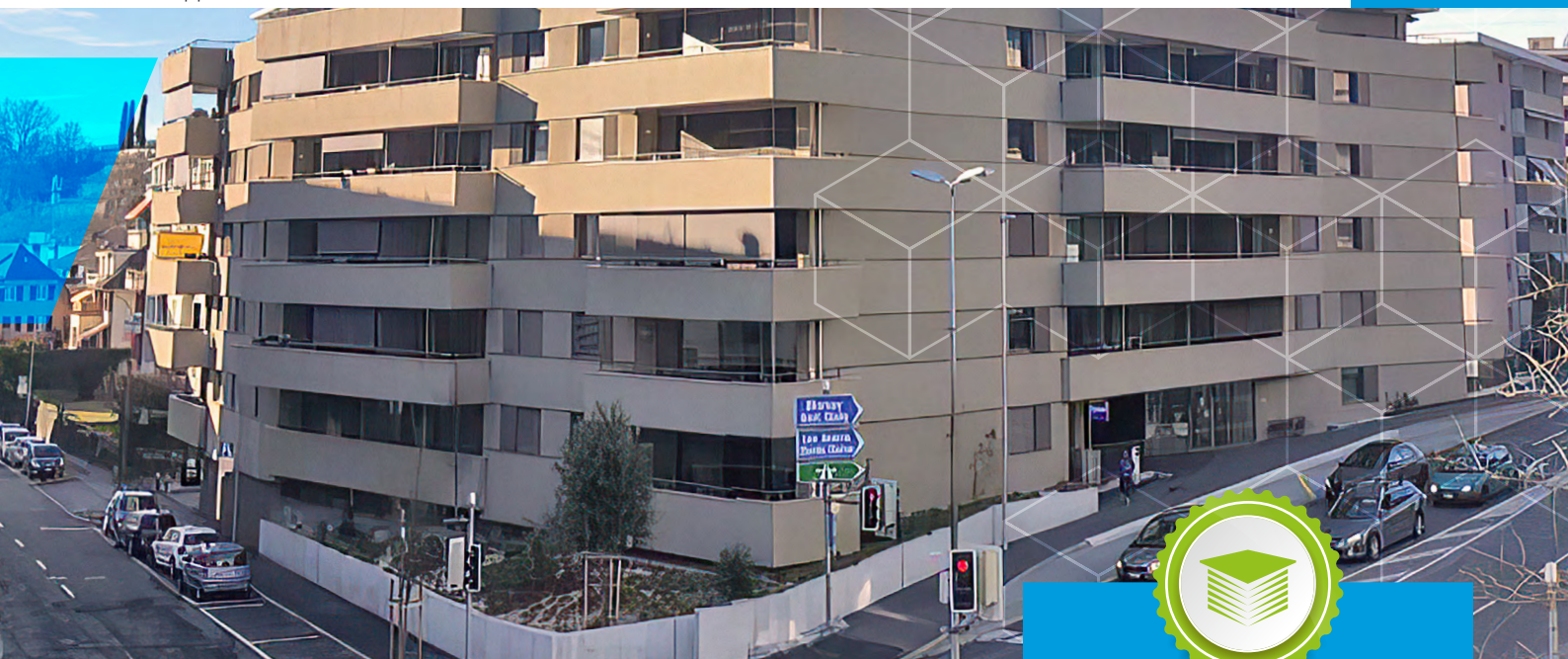
Par ailleurs, la première fête de quartier a été organisée. Malgré des conditions météorologiques défavorables, cet événement a rencontré un réel succès. Il existe désormais une volonté commune, au sein de SOCIM Riviera et de la Scham, de pérenniser cette initiative et d'organiser chaque année une agréable fête de quartier, favorisant les échanges et le lien entre locataires.

**0 mois**  
0 %

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

**5**  
0.15 %

Nombre  
de mutations  
% sur la totalité  
des logements



## Compte de résultat

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	581 992,00	568 752,00
Autres produits	78 020,35	93 338,00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>660 012,35</b>	<b>662 090,00</b>
Entretien courant et réparations	135 819,90	28 227,56
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	78 807,93	116 736,27
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>214 627,83</b>	<b>144 963,83</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>445 384,52</b>	<b>517 126,17</b>
Intérêts hypothécaires	111 148,00	112 805,60
Impôts et taxes liés au bâtiment	60 997,25	60 830,40
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>273 239,27</b>	<b>343 490,17</b>
Entretien en lien aux rénovations	-	-
Amortissement	203 300,00	207 500,00
<b>Résultat avant péréquation (immeuble subventionné)</b>	<b>69 939,27</b>	<b>135 990,17</b>
Variation fonds de péréquation «Les Charmes»	-69 939,27	-135 990,17
<b>Résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immeuble en droit de superficie</b>		
Valeur comptable de l'immeuble	9 963 200,00	10 166 500,00
Valeur d'assurance incendie	11 621 057,00	11 621 057,00
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



39 To CO2/an CECB D

# 2025

## Sondage de satisfaction

### Une coopérative solide, à l'écoute et reconnue

Dans une démarche d'écoute active et d'amélioration continue, la SOCIM Riviera a mené en 2025 un sondage de satisfaction auprès de ses locataires.

**86 ménages** ont participé à cette enquête, couvrant l'ensemble des immeubles du parc.

L'évaluation portait sur **plus de 50 critères**, relatifs au logement, aux équipements, à la vie collective et au fonctionnement de la coopérative.

Au total, **4 174 évaluations individuelles exploitables** ont été recueillies.

Le Conseil d'administration a analysé ces résultats en détail, **immeuble par immeuble et thématique par thématique**.

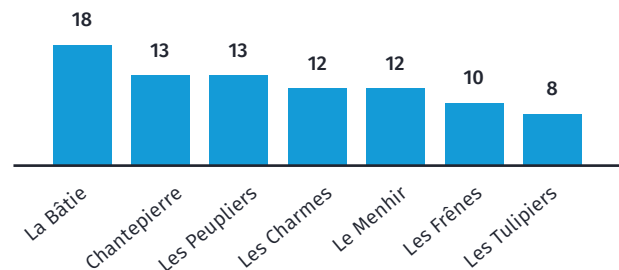
La présente communication en propose une **synthèse structurée des principaux enseignements**.

### Une participation représentative

Répartition des réponses par immeuble

#### 86 réponses

L'ensemble des immeubles est représenté, permettant une lecture globale et différenciée des situations.



### Une satisfaction globale élevée

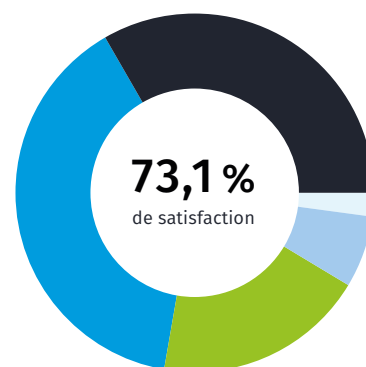
L'ensemble des critères a fait l'objet d'une évaluation sur une échelle à cinq niveaux.

#### Sur 4 174 évaluations :

- 73,1 % de satisfaction
- Moyenne: 3,96 / 5

#### Lecture d'ensemble

Les résultats mettent en évidence un niveau de satisfaction élevé sur les éléments fondamentaux, associé à des attentes ciblées sur certains aspects du quotidien.



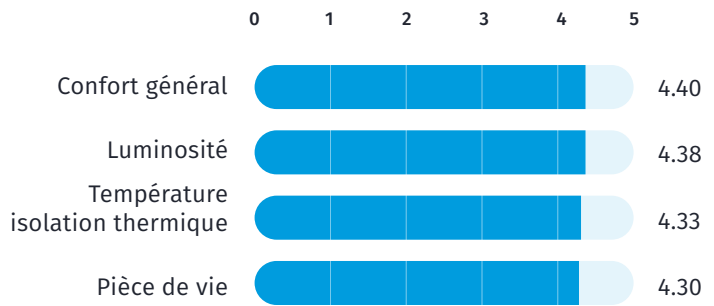
- Très satisfait: 32,5 %
- Satisfait: 38,1 %
- Neutre: 18,5 %
- Insatisfait: 6,4 %
- Très insatisfait: 2,1 %

## Satisfaction liée au logement

### Évaluation du confort et des caractéristiques des logements.

Les qualités intrinsèques des logements constituent un socle de satisfaction particulièrement solide.

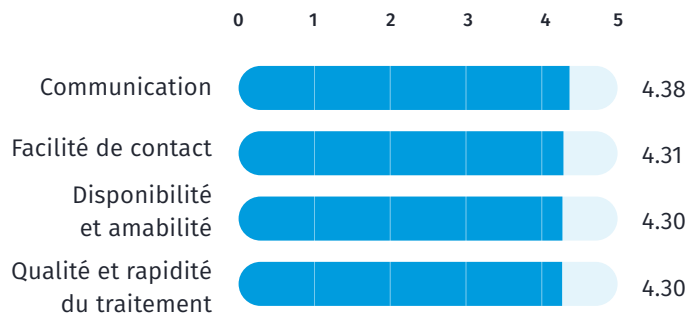
Quelques remarques ou demandes isolées ont pu être traitées ou intégrées au planning de futurs travaux.



## Relation avec la régie

### Appréciation des échanges et du traitement des demandes.

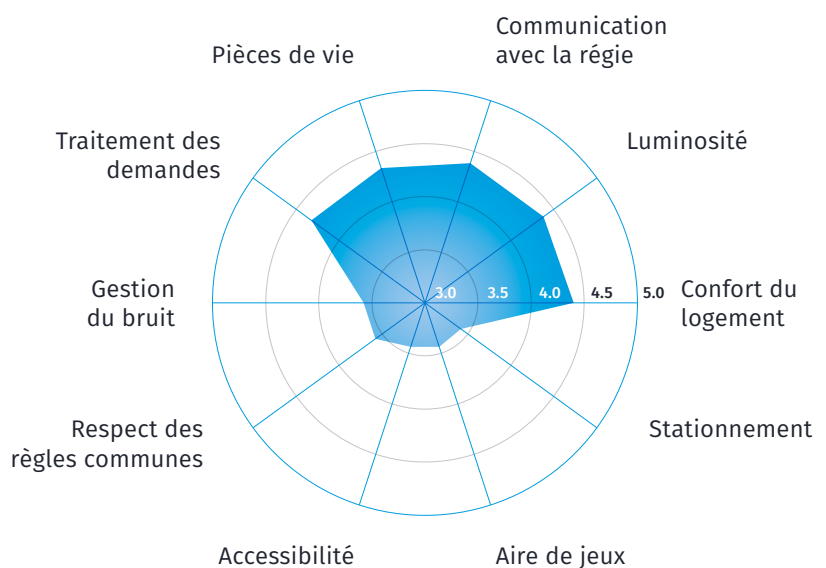
La qualité des interactions avec la régie constitue un point fort reconnu de manière homogène.



## Points forts et axes d'attention

### Comparaison des critères les mieux et les moins bien évalués.

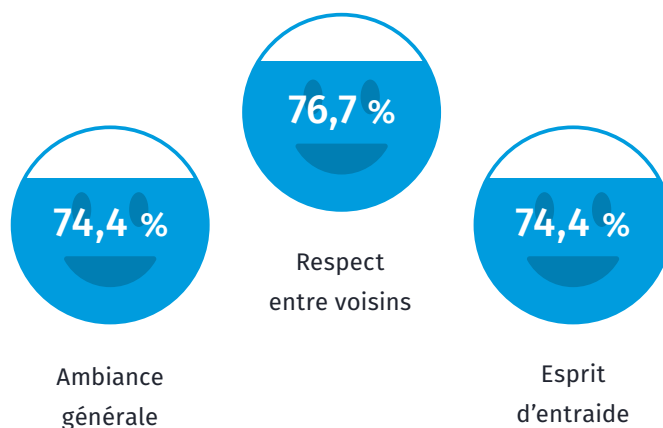
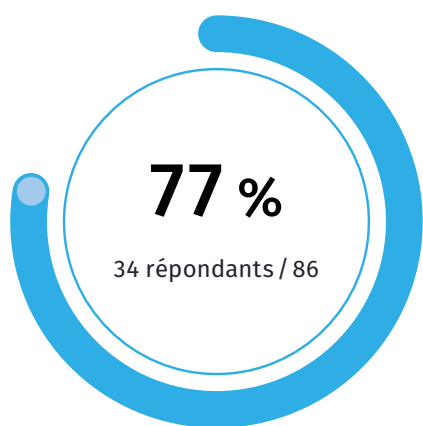
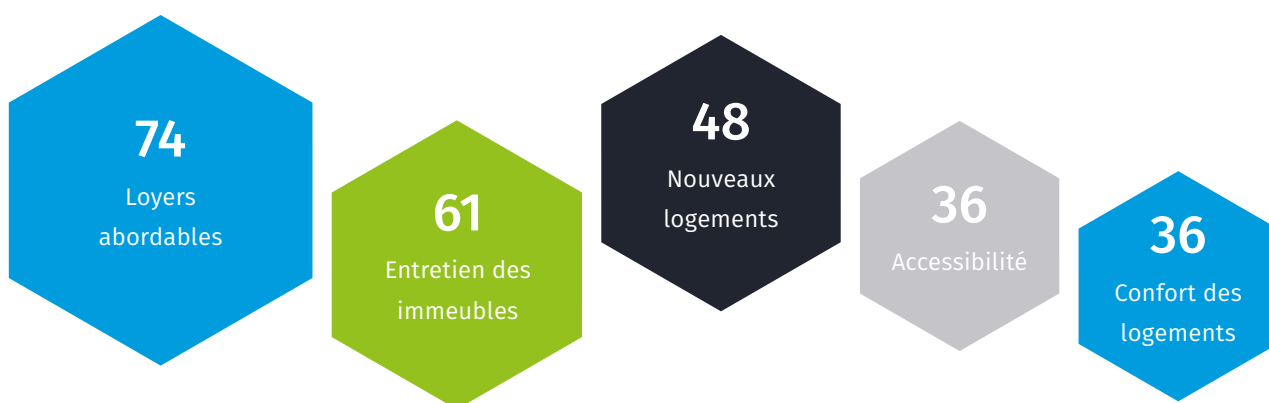
Les écarts observés permettent d'identifier clairement les domaines à renforcer, ce dont le Conseil a pris bonne note.



# Des attentes claires pour accompagner le développement futur

## Priorités exprimées

Identification des priorités parmi une liste proposée (jusqu'à 5 choix).



## Durabilité et consommation d'énergie

Les enjeux énergétiques sont identifiés comme importants, tout en s'inscrivant dans une vision globale du logement.

## Vie collective

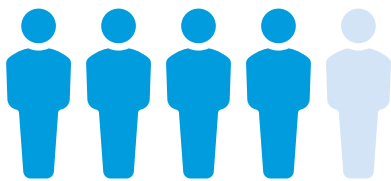
Appréciation du cadre de vie au sein des immeubles.

Le climat social est globalement jugé favorable, avec un bon niveau de cohésion entre les habitants.

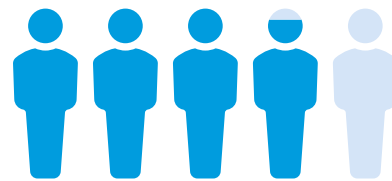
## Fonctionnement de la coopérative

La coopérative bénéficie d'un niveau de confiance élevé et d'une perception globalement positive, même si certains locataires n'expriment pas d'intérêt particulier.

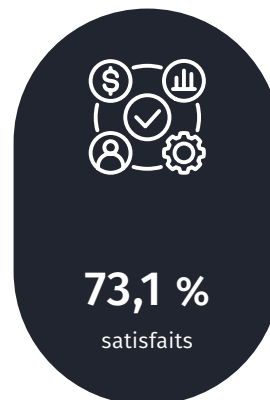
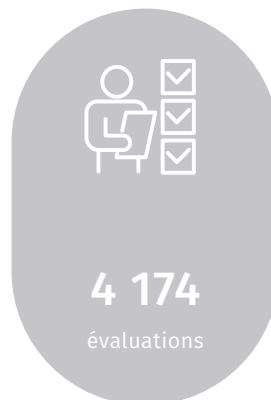
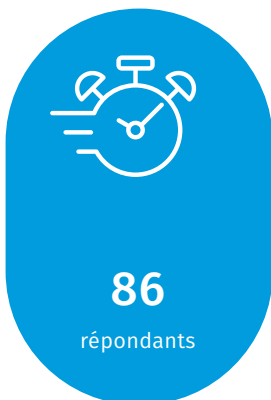
### 56 répondants se déclarent coopérateurs



**Transparence et gestion** 4,03 / 5



**Dynamisme** 3,92 / 5



## Conclusion

Ce sondage confirme la solidité des fondamentaux de la SOCIM Riviera.

Il met également en évidence des attentes claires, qui permettront d'orienter les actions futures de manière ciblée et pragmatique.

Certains points relevés seront rapidement pris en considération, notamment au travers de la gérance, et pour le reste, les attentes identifiées orienteront les actions futures de manière ciblée et proportionnées.

Pris globalement, ces résultats reflètent un modèle fondé sur une gestion rigoureuse, structurée et professionnelle, appliquée à une mission d'intérêt collectif: proposer des logements de qualité à des conditions accessibles.

La SOCIM Riviera poursuivra son engagement dans cette voie, avec la volonté constante de concilier qualité de vie, accessibilité et responsabilité.

# Organes sociaux et délégataires principaux

## Conseil d'administration

### La liste des membres du Conseil d'administration élus pour 2024-2027:

**M. Wolfgang Martz,**

Ingénieur EPFZ, propr. de Martz & Co, 71 ans, entré en 1998, président du Conseil.

**M. Bernard Schmid,**

MBA, Dir. de PROMOVE, 48 ans, entré en 2012, vice-président du Conseil, président du Comité Finances.

**M. François Grand,**

Entrepreneur, propr. de G-Pro-Immo, 65 ans, entré en 2010, administrateur, président du Comité Immeubles.

**Mme Jacqueline Pellet,**

Municipale «social, familles, jeunesse», 74 ans, entrée en 2011, administratrice désignée par la Municipalité.

**Mme Teresa Chirichiello,**

Gérante d'immeubles, propr. de AllVantage, 62 ans, entrée en 2017, administratrice et membre du Comité Immeubles.

**M. Alexandre Maubert,**

Expert fiduciaire dipl., indépendant, 52 ans, entré en 2009, administrateur et membre du Comité Finances.

**M. Thierry Monition,**

Lic. droit, Notaire, partenaire de ACTA-Notaires, 65 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, 61 ans, entré en 2025, administrateur et membre du Comité Immeubles (depuis l'AG du 24 mai 2025).

## 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:**

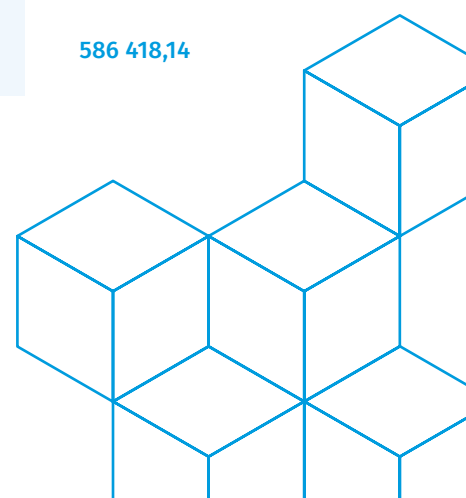
Fiduciaire J. Ineichen SA, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux

**Gérance des immeubles:**

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

# Synthèse du compte de résultat global

	2025 CHF	2024 CHF
Produits des loyers	3 668 852,00	3 648 161,67
Autres produits	123 404,53	139 157,26
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 792 256,53</b>	<b>3 787 318,93</b>
Entretien courant et réparations	574 476,97	548 379,47
Autres charges (conciergerie, gestion, assurances, électricité, eau...)	655 284,02	714 422,86
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 229 760,99</b>	<b>1 262 802,33</b>
<b>Résultat des immeubles avant intérêts, impôts et amortissement</b>	<b>2 562 495,54</b>	<b>2 524 516,60</b>
Intérêts hypothécaires	389 159,75	407 426,40
Impôts et taxes liés aux bâtiments	153 336,25	155 843,90
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>2 019 999,54</b>	<b>1 961 246,30</b>
Entretien en lien aux rénovations (charges)	766 501,53	285 023,75
Amortissements	938 837,70	946 637,70
Variations fonds de péréquation des immeubles subventionnés	100 058,69	142 974,11
Impôts directement imputables à la société	12 737,70	-1 236,60
Attribution à la provision pour perte Grands Prés	0,00	1 429,20
<b>Excédent de charges (-) /produits (+)</b>	<b>201 863,92</b>	<b>586 418,14</b>



# Bilan

## SOCIM

### Riviera

ACTIFS	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
BCV c/c L0396.04.47	682 773,47	642 448,38
BCV c/immeubles R5341.45.72	164 261,44	503 467,11
BanqueMigros c/c 607.041.28	21 226,70	20 543,60
<b>Trésorerie</b>	<b>868 261,61</b>	<b>1 166 459,09</b>
Aménagement Ormes et Frênes, Les Taux, Les Charmes	37 943,20	55 450,09
Impôt anticipé	332,50	280,00
<b>Créances envers des tiers</b>	<b>38 275,70</b>	<b>55 730,09</b>
Loyers à recevoir	3 422,00	7 504,00
Actifs transitoires	82 925,55	83 935,40
<b>Comptes de régularisation actifs</b>	<b>86 347,55</b>	<b>91 439,40</b>
<b>Total actifs circulants</b>	<b>992 884,86</b>	<b>1 313 628,58</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
Titres	10 000,00	5 000,00
<b>Immobilisations financières</b>	<b>10 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
Immeuble "La Bâtie"	710 000,00	710 000,00
Rénovation "La Bâtie"	1 001 684,80	412 505,00
Immeuble "Chantepierre"	1,00	1,00
Rénovation "Chantepierre"	977 269,40	1 172 723,20
Immeuble "Le Menhir"	3 090 200,00	3 090 200,00
Rénovation "Le Menhir"	878 886,00	927 713,00
Immeuble "Les Frênes"	480 500,00	480 500,00
Rénovation "Les Frênes"	1 266 902,50	1 393 592,75
Immeuble "Les Tulipiers"	3 918 000,00	3 977 400,00
Terrain "Les Tulipiers"	796 000,00	796 000,00
Immeuble "Les Peupliers"	10 109 200,00	10 263 100,00
Rénovation "Les Peupliers"	2 335 710,87	206 477,02
Immeuble "Les Charmes"	9 963 200,00	10 166 500,00
Frais projet "Les Grands Prés"	975 762,34	975 762,34
<b>Immobilisations corporelles immobilières</b>	<b>36 503 316,91</b>	<b>34 572 474,31</b>
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>36 513 316,91</b>	<b>34 577 474,31</b>
<b>Total actifs</b>	<b>37 506 201,77</b>	<b>35 891 102,89</b>

PASSIFS	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>FONDS ÉTRANGERS</b>		
Dettes échéant à court terme	582 148,45	635 411,15
<b>Dettes à court terme portant intérêt</b>	<b>582 148,45</b>	<b>635 411,15</b>
Autres dettes envers des tiers	15 558,20	66 428,85
Intérêts sur parts sociales à payer	9 396,60	8 647,80
<b>Autres dettes à court terme</b>	<b>24 954,80</b>	<b>75 076,65</b>
Loyers reçus d'avance	205 208,27	188 644,44
Acomptes chauffage	180 164,36	147 917,02
Passifs transitoires	4 500,00	4 500,00
Provision pour impôts	8 800,00	7 300,00
Provision pour perte Grands-Prés	975 762,34	975 762,34
<b>Passifs de régularisation</b>	<b>1 374 434,97</b>	<b>1 324 123,80</b>
BCV 5432.07.48 "Les Charmes" - 1.48 % / 2028	7 440 000,00	7 552 000,00
CPEV 204.164.1.4 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2026	1 746 125,95	1 765 060,40
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2 036 051,90	2 133 551,90
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	0,00	900 248,10
CPEV 203508.1.10 "Le Menhir" - 1.20 % / 2035	1 700 248,10	0,00
CPEV 204.609.1.1. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	1 605 000,00	1 690 000,00
CPEV 204.609.1.2. "Les Frênes" - 1.55 % / 2027	1 461 000,00	1 538 000,00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	0,00	818 318,00
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 1.86 % / 2031	818 693,20	839 359,20
BCV PH 5671.90.02 "La Bâtie" - 1.12 % / 2031	1 310 000,00	0,00
BCV PH 5612.05.67 - "Chantepierre" - 1.25 % / 2030	808 782,60	827 698,60
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	814 108,35	833 152,35
BCV PH 5612.05.65 - "Chantepierre" - 1.5 % / 2028	814 374,65	833 422,65
BCV PH 5612.05.66 - "Chantepierre" - 1.15 % / 2029	813 771,25	832 811,25
BCV 5671.91.39 - Chantepierre - 1.35 % / 2035	690 000,00	0,00
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026	7 520 000,00	7 615 000,00
Part des dettes échéant à court terme	-582 148,45	-635 411,15
<b>Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>28 996 007,55</b>	<b>27 543 211,30</b>
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	3 313,00	2 239,00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	292 838,55	262 719,13
Fonds de régularisation des loyers "Les Charmes"	6 659,00	3 996,00
Fonds de péréquation du résultat "Les Charmes"	633 686,32	563 747,05
<b>Provisions et fonds à long terme</b>	<b>936 496,87</b>	<b>832 701,18</b>
<b>Total fonds étrangers</b>	<b>31 914 042,64</b>	<b>30 410 524,08</b>
<b>FONDS PROPRES</b>		
Parts sociales libérées	1 420 800,00	1 454 200,00
Excédent de produits reportés	3 969 495,21	3 439 960,67
Excédent de charges/produits	201 863,92	586 418,14
<b>Total fonds propres</b>	<b>5 592 159,13</b>	<b>5 480 578,81</b>
<b>Total passifs</b>	<b>37 506 201,77</b>	<b>35 891 102,89</b>

# Proposition de répartition du bénéfice

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>EMPLOI DU BÉNÉFICE RÉSULTANT DU BILAN</b>		
Report au 1 <sup>er</sup> janvier	3 968 210,81	3 438 429,27
Transfert intérêts échus s/parts sociales	1 284,40	1 531,40
Excédent de charges (-) / produits de l'exercice	201 863,92	586 418,14
<b>Montant à disposition</b>	<b>4 171 359,13</b>	<b>4 026 378,81</b>
<b>PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>		
Intérêts sur parts sociales de 4 %	56 832,00	58 168,00
Solde à reporter à nouveau	4 114 527,13	3 968 210,81
<b>Montant conforme</b>	<b>4 171 359,13</b>	<b>4 026 378,81</b>



## Impressum

**Rédaction**  
SOCIM Riviera  
[www.socim.ch](http://www.socim.ch)

**Graphisme**  
l'elixir / Montreux  
[www.lelixir.ch](http://www.lelixir.ch)

**Impression**  
L'imprimeur NUMERIQUE SA / Montreux  
[www.imprimeur-numerique.ch](http://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 8 avril 2026

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 2025.

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



Vincent Duc  
Réviseur responsable

Experts réviseurs agréés



66<sup>e</sup> **RAPPORT**  
**ANNUEL**  
Exercice  
2025

Rue de la Gare 13  
1820 Montreux

[www.socim.ch](http://www.socim.ch)

