RAPPORT ANNUEL
2018

Coopérative Vaudoise
de cautionnement
hypothécaire

EN QUELQUES MOTS

La Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) offre aux personnes physiques, jeunes et familles la possibilité de devenir propriétaires de leur logement avec 10% de fonds propres (hors frais d'acquisition), sans faire appel au 2e pilier et en adéquation avec les standards actuels pratiqués par les partenaires financiers.

La coopérative est une institution privée de pure utilité publique au service de la population de notre canton.

Le cautionnement de la CVCH est une alternative intéressante au recours, souvent excessif et parfois même inconsidéré, à l'avoir de vieillesse du fonds de prévoyance.

Le cautionnement est un outil de notre temps : simple et transparent, garanti par l'État, bien loin d'outils financiers sophistiqués ; il ne comporte pas de risque caché.

Pour faciliter l'accession à la propriété, le canton garantit, en qualité d'arrière-caution, l'action de la CVCH.

La CVCH permet ainsi aux citoyennes et citoyens de notre canton, qui ne possèdent pas l'intégralité des fonds propres nécessaires, de devenir propriétaires de leur propre logement, en leur facilitant l'accès au financement pour l'acquisition d'un bien-fonds tels que villa individuelle, villa mitoyenne ou appartement en PPE.

ORGANES SOCIAUX

Conseil d'Administration

Hervé Linder
Président

Cyril Schaer
Vice-Président

Michel Regamey
Administrateur

Florian Failloubaz
Administrateur

Gérance

Guillaume Abetel
Directeur

Eric Meillaud
Fondé de pouvoir

Aurélia Giallombardo
Collaboratrice

Joëlle de Magalhães
Collaboratrice

Organe de révision

Intermandat SA, Lausanne

ACTIVITÉS DE LA CVCH

	2018		2017	
	Nbre	CHF	Nbre	CHF
Demandes reçues	3	181'000.00	2	88'360.00
Cautionnements accordés	2	133'000.00	2	88'360.00
Engagements en cours	36	1'794'599.75	40	2'031'077.20

Depuis sa création en 1945, la CVCH a traité 2'458 demandes de cautionnement et a accordé 1'565 crédits pour Fr. 109'982'526.-

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Au Conseil d'administration, deux démissions ont été enregistrées en les personnes de Messieurs Jacques Biermann, représentant de l'État de Vaud et Eric Schneider.

En remplacement de M. Biermann, pour représenter l'État, M. Florian Failloubaz, chef de la Division logement auprès du Service des communes et du logement, rejoint notre Conseil d'administration. Le poste de M. Eric Schneider n'étant quant à lui pas repourvu.

L'activité de la Coopérative vaudoise de promotion du cautionnement (CVCH) s'est révélée, comme les années précédentes, marginale en 2018. Trois demandes ont été admises, débouchant sur un total de deux octrois.

Malgré un tassement des prix et un environnement relativement favorable du marché immobilier vaudois, tant en ce qui concerne l'acquisition de maisons familiales que d'appartements en propriété, l'appel au soutien de notre Institution ne s'est pas manifesté.

L'arrivée d'un nouveau directeur, en la personne de M. Guillaume Abetel ainsi que d'un nouveau représentant de l'État de Vaud, M. Florian Failloubaz, ont permis de créer un groupe de travail dans le but de continuer les efforts engagés par leurs prédécesseurs en vue de dynamiser et de rendre attractif « l'outil » CVCH.

À ce jour, diverses pistes sont à l'étude en vue de concilier les besoins du marché, les normes bancaires et celles de notre organisme. Dans ce sens, divers contacts ont été établis avec les parties prenantes du marché immobilier vaudois.

Les nombreuses demandes émanant de candidats à l'acquisition ou à la construction de leur propre logement transitant par nos services se sont heurtées aux drastiques critères d'octroi imposés en la matière, notamment au niveau de l'exigence des fonds propres et de tenue des charges ainsi que du plafonnement de la valeur de l'objet convoité à CHF 1mio.

L'année 2018 a généré 2 interventions pour CHF 133'000.- ne compensant que marginalement l'érosion du volume de la masse sous gestion qui s'inscrit à CHF 1.79 mio au 31 décembre 2018 contre CHF 2,03 mios un an auparavant. L'engagement moyen à fin 2018 se situait à CHF 49'850.- et aucune perte n'était à déplorer.

Malgré la perte d'attractivité de l'outil, l'Institution se veut optimiste quant à la valeur de son instrument pour faciliter l'accès à la propriété (alternative au prélèvement du 2e pilier) et reste convaincue que tous les efforts entrepris pour assurer son avenir doivent être poursuivis.

Hervé Linder	Guillaume Abetel
Président	Directeur

COMPTE D'EXPLOITATION

	2018	2017
	PRODUITS	
Produits résultant du cautionnement	11'232.00	19'568.40
Produits résultant du contentieux	0.00	5'375.15
TOTAL des produits	**11'232.00**	**24'943.55**
	CHARGES	
Total des charges d'exploitation	-41'094.70	-37'130.05
Résultat d'exploitation (EBITDA)	**-29'862.70**	**-12'186.50**
Évolution de la provision sur risques cautionnement	50'000.00	0.00
Résultat avant impôts et éléments financiers (EBIT)	**20'137.30**	**-12'186.50**
Charges (-) / produits résultant du placement de la fortune	-24'838.80	30'327.95
Impôts	-938.50	-493.50
Résultat de l'exercice	**-5'640.00**	**17'647.95**

RÉPARTITION DU CAPITAL

Sociétaires	**CHF**
Banque Cantonale Vaudoise	810'800.00
Autres banques	18'480.00
Associations professionnelles	31'360.00
Assurances	1'000.00
Communes	12'120.00
Fiduciaires	600.00
Autres sociétés	167'310.00
Capital social au 31.12.2018	**1'041'670.00**

BILAN

	31.12.2018	31.12.2017
	ACTIF	
Actif circulant		
Liquidités	360’559.45	402’725.15
Autres créances	8’755.20	8’158.50
Autres créances	340.40	4’144.40
	369’655.05	415’028.05
Actif immobilisé		
Immobilisations financières	1’461’815.00	1’505’487.00
TOTAL de l’actif	**1’831’470.05**	**1’920’515.05**
	PASSIF	
Capitaux étrangers à court terme	0.00	26’704.50
Passifs de régularisation	5’369.50	4’818.00
	5’369.50	31’522.50
Capitaux étrangers à long terme		
Provisions pour risques sur cautionnements	350’000.00	400'000.00
Réserve pour fluctuation de valeur	30’105.00	33’657.00
	380’105.00	433’657.00
Capitaux propres		
Capital social	1’041’670.00	1’045’370.00
Réserve légale issue du bénéfice	404’325.55	409’965.55
	1’445’995.55	1'455'335.55
TOTAL du passif	**1’831’470,05**	**1'920'515.55**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Exercice arrêté au 31 décembre	**2018** (en CHF)	**2017** (en CHF)

Informations sur les principes utilisés dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 à 962 CO).

Immobilisations financières

Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels:
«Les obligations en francs suisses sont évaluées à leur valeur nominale. Les autres titres sont évalués à leur valeur boursière. Si la valeur boursière est supérieure à la valeur historique, une provision d’un montant égal à la différence entre la valeur boursière et la valeur historique est constituée au passif du bilan».

Provisions pour risques

Une provision pour risques spécifiques est comptabilisée en fonction du degré de risque de chaque cautionnement. Le montant minimum de cette provision est déterminé selon la méthodologie suivante:

Risque 1 provisionné à 33%

Risque 2 provisionné à 66%

Risque 3 provisionné à 100%

Une provision pour risques globaux est comptabilisée au minimum à hauteur de 15% des cautionnements ne présentant pas de risque spécifique.

Nombre de collaborateurs / Fourchette des emplois à plein temps en moyenne annuelle		
Jusqu’à 10 emplois à plein temps	X	X
Dissolution nette de réserves latentes		
Dissolution nette significative de réserves latentes	50’000.00	0
Engagements conditionnels		
Le montant total des cautionnements consentis au 31.12 s’élève à	1'794'599.75	2’031’077.20

RAPPORT

INTERMANDAT
révision, fiscalité, services externes

Rapport de l'Organe de révision sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale des Associés de la **COOPÉRATIVE VAUDOISE DE PROMOTION DU CAUTIONNEMENT CVCH-PULLY**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la **COOPERATIVE VAUDOISE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE CVCH** pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'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 ne font pas partie de notre contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Lausanne, le 15 mars 2019
OZY/FTS/vgr

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire

Olivier ZYSSET
Expert-réviseur agréé ASR
Réviseur responsable

Frédéric TSCHUMY
Expert-réviseur agréé ASR

Annexes comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)

RAPPORT ANNUEL

2018

Coopérative Vaudoise
de cautionnement
hypothécaire

CVCH COOPÉRATIVE VAUDOISE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHÉCAIRE

Verte-Rive, avenue du Général-Guisan 117, 1009 Pully

021 721 11 81, vaud@cautionnementromand.ch, www.cvch.ch