



RAPPORT ANNUEL 2019

EN QUELQUES MOTS

La Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) offre aux personnes physiques, jeunes et familles la possibilité de devenir propriétaires de leurs logements avec 10% de fonds propres (hors frais d'acquisition), sans faire appel au 2^{ème} pilier 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 leurs propres logements, en leur facilitant l'accès au financement.

ORGANES SOCIAUX

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Hervé Linder PRÉSIDENT	Cyril Schaer VICE-PRÉSIDENT	Michel Regamey ADMINISTRATEUR	Florian Failloubaz ADMINISTRATEUR
----------------------------------	---------------------------------------	---	---

OPÉRATIONNEL

Eric Meillaud DIRECTEUR AD INTERIM	Maud Feignoux FONDÉE DE POUVOIR	Aurélia Giallombardo COLLABORATRICE
---	--	---

ORGANE DE RÉVISION

Intermandat SA, Lausanne

RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'activité de la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) s'est révélée, comme les années précédentes, marginale en 2019.

Suite au départ de notre directeur, M. Eric Meillaud gestionnaire crédits engagé le 1^{er} mars 2018 au rang de fondé de pouvoir, a été promu directeur ad interim dès le 1^{er} mai 2019.

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.

Les nombreuses demandes émanant de candidats à l'acquisition ou à la construction de leurs propres logements 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 1 mio.

La Direction et le Conseil ont exploré diverses pistes en vue de dynamiser et promouvoir le cautionnement hypothécaire.

Ainsi, une page avec simulateur de calcul, dédiée à la CVCH, a été créée sur le site internet de l'État de Vaud.

Les conditions d'octroi ont été revues, l'assurance-vie en arrière-caution ne sera plus exigée.

Des contacts ont été établis avec les parties prenantes du marché immobilier vaudois et un site internet propre à la CVCH est en cours de réalisation.

L'année 2019 a généré 6 demandes dont 3 ont été validées pour CHF 203'500 ne compensant que marginalement l'érosion du volume de la masse sous gestion qui s'inscrit à CHF 1.57 million au 31 décembre 2019 contre CHF 1.79 million un an auparavant. L'engagement moyen à fin 2019 se situait à CHF 51'000.– et aucune perte n'était à déplorer.

Au niveau des charges, le contrat qui nous lie à la Coopérative Vaudoise de promotion du Cautionnement (CVC) qui gère la CVCH, a été revu et les charges seront sensiblement allégées en 2020.

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 2^{ème} pilier) et reste convaincue que tous les efforts entrepris pour assurer son avenir doivent être poursuivis.

Hervé Linder
PRÉSIDENT

Eric Meillaud
DIRECTEUR



ACTIVITÉS DE LA CVCH

	2019		2018	
	Nbre	CHF	Nbre	CHF
Demandes reçues	6	308'500.00	3	181'000.00
Cautionnements accordés	3	203'500.00	2	133'000.00
Engagements en cours	31	1'572'876.30	36	1'794'599.75

Depuis sa création en 1945, la CVCH a traité 2'464 demandes de cautionnement et a accordé 1'568 crédits pour CHF 110'186'026.–

COMPTE D'EXPLOITATION

	2019	2018
PRODUITS		
Produits résultant du cautionnement	17'624.00	11'232.00
Produits résultant du contentieux	0.00	0.00
TOTAL DES PRODUITS	17'624.00	11'232.00
CHARGES		
Total des charges d'exploitation	-38'168.10	-41'094.70
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-20'544.10	-29'862.70
Évolution de la provision sur risques cautionnement	0.00	50'000.00
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS (EBIT)	-20'544.10	20'137.30
Charges (-) / produits résultant du placement de la fortune	40'885.64	-24'838.80
Impôts	-6'481.35	-938.50
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	13'860.19	-5'640.00

BILAN

ACTIF	31.12.2019	31.12.2018
Actif circulant		
Liquidités	25'804.10	360'559.45
Autres créances	6'450.84	8'755.20
Actifs de régularisation	292.15	340.40
	32'547.09	369'655.05
Actif immobilisé		
Immobilisations financières	1'822'863.65	1'461'815.00
TOTAL DE L'ACTIF	1'855'410.74	1'831'470.05
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme	0,00	0,00
Passifs de régularisation	9'710.00	5'369.50
	9'710.00	5'369.50
Capitaux étrangers à long terme		
Provisions pour risques sur cautionnements	350'000.00	350'000.00
Réserve pour fluctuation de valeur	47'345.00	30'105.00
	397'345.00	380'105.00
Capitaux propres		
Capital social	1'030'170.00	1'041'670.00
Réserve légale issue du bénéfice	418'185.74	404'325.55
	1'448'355.74	1'445'995.55
TOTAL DU PASSIF	1'855'410.74	1'831'470.05



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	155'810.00
CAPITAL SOCIAL AU 31.12.2019	1'030'170.00

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

2019

2018

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

×

×

Dissolution nette de réserves latentes

Dissolution nette significative de réserves latentes

0.00

50'000.00

Engagements conditionnels

Le montant total des cautionnements consentis au 31.12 s'élève à

1'572'876.30

1'794'599.75

Événements postérieurs à la date de clôture

Au moment de l'approbation de ces comptes 2019, la Suisse fait face à la pandémie Covid-19 qui freine fortement les activités du pays.

La CVCH s'efforce de poursuivre sa mission dans le respect des prescriptions émises par l'OFSP.



Rapport de l'Organe de révision sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale des Associés de la Coopérative Vaudoise de Cautionnement Hypothécaire 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 Coopérative Vaudoise de Cautionnement Hypothécaire CVCH pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

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 18 mars 2020

OZY/FTS/adr

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire



Olivier ZYSSET
Expert-réviseur agréé ASR
Réviseur responsable



Frédéric TSCHUMY
Expert-réviseur agréé ASR



Av. Général Guisan 117 • Case postale 126 • 1009 Pully
T. +41 21 721 11 81 • www.cvch.ch