



RAPPORT ANNUEL 2022

EN QUELQUES MOTS

La Coopérative Vaudoise de Cautionnement Hypothécaire (CVCH) offre aux personnes physiques la possibilité de devenir propriétaires de leurs logements avec 10% de fonds propres (hors frais d'acquisition), 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.

Eric Meillaud
DIRECTEUR

ORGANES SOCIAUX

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Gilles Marmy PRÉSIDENT	Michel Regamey ADMINISTRATEUR	Florian Failloubaz ADMINISTRATEUR		
----------------------------------	---	---	--	--

OPÉRATIONNEL

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

ORGANE DE RÉVISION

Intermandat SA, Lausanne

RAPPORT D'ACTIVITÉ

LA COOPERATIVE VAUDOISE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE sert à faciliter l'accession pour tous à la propriété.

Durant l'exercice 2022, seulement 2 dossiers furent arbitrés favorablement. Si ce nombre de requêtes acceptées s'avère modeste, il illustre assez bien la complexité de la situation du marché. En effet, la conjonction d'une cherté des biens immobiliers associée à un faible taux de vacance et au recours possible et intéressant au capital LPP comme fonds propres explique cette situation. Ces conditions étant déterminées, l'important est moins l'évaluation de l'indicateur que l'intérêt pour chacun d'avoir la possibilité, s'il le désire, d'accéder à la propriété. Dès lors, il est important de s'assurer que toutes les parties prenantes ont dûment connaissance de notre outil et de sa finalité. Dans ce but, lors de l'exercice concerné, un accent marqué a été mis sur sa promotion auprès des institutions prescriptrices. Au-delà de la pure information, cette action ambitionne également de diversifier les sources de demandes.

Si l'on détourne le regard du passé pour le projeter vers l'avenir, 2023 pourrait voir un changement réglementaire de mise en œuvre du cautionnement vaudois hypothécaire. Cette adaptation de l'outil dessinera sûrement un intérêt accru pour la solution que nous proposons. Gageons qu'elle séduira d'autant plus les nouveaux propriétaires, couples ou familles, qui enrichissent notre canton de leur présence.

Pour conclure, je saisis l'opportunité que m'offre ce billet pour adresser mes chaleureux remerciements aux collaboratrices et au directeur de la coopérative pour leur précieux travail, de même qu'aux membres du conseil d'administration pour leurs expertises appréciées.

Gilles Marmy
PRÉSIDENT



ACTIVITÉS DE LA CVCH

	2022		2021	
	Nbre	CHF	Nbre	CHF
Demandes reçues	7	384'500.00	10	650'500.00
Cautionnements accordés	2	132'000.00	8	496'500.00
Engagements en cours	28	1'348'399.00	32	1'557'963.55

Depuis sa création en 1945, la CVCH a traité 2'483 demandes de cautionnement et a accordé 1'581 crédits pour CHF 110'952'526.-.

COMPTE D'EXPLOITATION

	2022	2021
PRODUITS		
Produits résultant du cautionnement	13'514.75	22'987.15
Produits résultant du contentieux	0.00	0.00
TOTAL DES PRODUITS	13'514.75	22'987.15
CHARGES		
Charges de personnel	-471.45	-216.95
Charges d'exploitation	-21'705.18	-26'687.35
TOTAL DES CHARGES	-22'176.63	-26'904.30
Évolution de la provision sur risques cautionnement	0.00	0.00
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS (EBIT)	-8'661.88	-3'917.15
Charges (-) / produits résultant du placement de la fortune	-15'426.14	29'827.19
Impôts	-1'582.65	-1'701.95
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-25'670.67	24'208.09

BILAN

ACTIF	31.12.2022	31.12.2021
Actif circulant		
Liquidités	49'120.66	28'440.90
Autres créances	8'203.07	24'248.91
Actifs de régularisation	0.00	0.00
	57'323.73	52'689.81
Actif immobilisé		
Immobilisations financières	1'688'046.19	1'913'015.65
TOTAL DE L'ACTIF	1'745'369.92	1'965'705.46
<hr/>		
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme		
C/c Cautionnement Vaud	423.10	1'464.72
Passifs de régularisation	5'776.20	5'668.85
	6'199.30	7'133.57
Capitaux étrangers à long terme		
Provisions pour risques sur cautionnements	270'000.00	350'000.00
Réserve pour fluctuation de valeur	27'204.40	136'935.00
	297'204.40	486'935.00
Capitaux propres		
Capital social	1'025'290.00	1'029'290.00
Réserve légale issue du bénéfice	416'676.22	442'346.89
	1'441'966.22	1'471'636.89
TOTAL DU PASSIF	1'745'369.92	1'965'705.46



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	150'930.00
CAPITAL SOCIAL AU 31.12.2022	1'025'290.00

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

2022

2021

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

64'163

–

Engagements conditionnels

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

1'348'399

1'557'964

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 2022.

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 1^{er} mai 2023
LBO/TNU/vgr

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire



Laurent BORGEAUD
Expert-réviseur agréé ASR
Réviseur responsable



Frédéric TSCHUMY
Expert-réviseur agréé ASR



Coopérative Vaudoise
de cautionnement
hypothécaire

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