



RAPPORT ANNUEL 2023

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 VICE-PRÉSIDENT	Florian Failloubaz ADMINISTRATEUR	Jacob Grabowski ADMINISTRATEUR	
----------------------------------	---	---	--	--

OPÉRATIONNEL

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

ORGANE DE RÉVISION

Intermandat SA, Lausanne	
---	--

RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'accession à la propriété est un accomplissement important dans une vie, autant pour le propriétaire que pour la communauté. En effet, ainsi s'illustre l'enracinement d'un foyer dans son coin de pays et souvent, son implication locale accrue. A priori, le propriétaire exprime par son acte d'achat son souhait de pérenniser durablement son lieu de vie. L'accès à la propriété fait donc sens et la collectivité a tout intérêt à le favoriser. C'est la mission de LA COOPÉRATIVE VAUDOISE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE.

Jusqu'alors, les règles d'engagement de la solution avaient fini par s'éloigner quelque peu des réalités du marché, notamment avec la limite de cautionnement accordé pour l'acquisition d'ouvrages n'excédant pas un million de francs. Heureusement, en 2023, la nouvelle mouture du règlement RAFCVCH (règlement sur l'aide financière accordée à la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire favorisant l'accession à la propriété du logement) offre une mise à jour bienvenue et pertinente. En effet, désormais, l'emprunt maximum est fonction du nombre de pièces du bien et de la région où il se trouve.

Ainsi, on a pu constater un nouveau souffle concernant le nombre de demandes adressées à la coopérative. Evidemment, l'alternative demeure de recourir à l'extériorisation de sa LPP pour financer une partie des fonds propres nécessaires à l'acquisition. Il reste toutefois judicieux de se poser la question quelle est la solution la plus adéquate. Chaque situation étant spécifique, une règle absolue semble bien difficile à définir. Le cautionnement hypothécaire étant un outil existant et approprié, il serait dommage de ne pas le considérer dans les possibilités de financement d'une acquisition immobilière privée.

Enfin, l'occasion m'étant offerte, je profite de ce message pour remercier le directeur de la coopérative et ses collègues, de même que les membres du Conseil d'administration pour leur implication dans la mise en œuvre de notre mission tout du long de cet exercice..

Gilles Marmy
PRÉSIDENT



ACTIVITÉ DE LA CVCH

	2023		2022	
	Nbre	CHF	Nbre	CHF
Demandes reçues	2	73'000.00	7	384'500.00
Cautionnements accordés	2	73'000.00	2	132'000.00
Engagements en cours	28	1'421'863.19	28	1'348'399.00

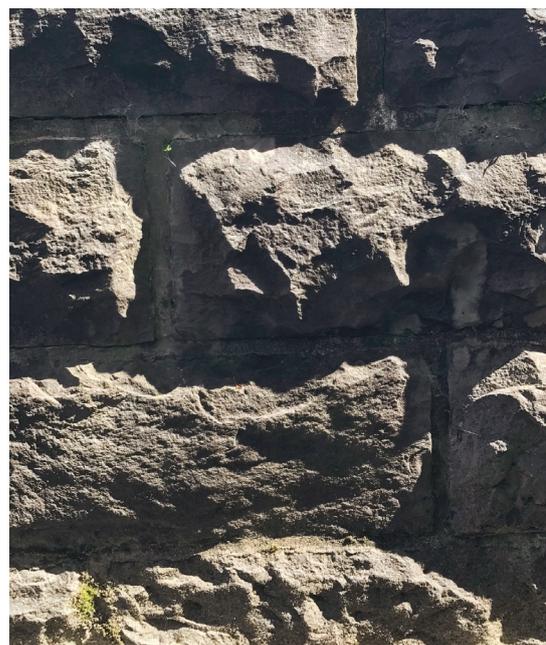
Depuis sa création en 1945, la CVCH a traité 2'485 demandes de cautionnement et a accordé 1'583 crédits pour CHF 111'025'526.–.

COMPTE D'EXPLOITATION

	2023	2022
PRODUITS		
Produits résultant du cautionnement	10'287.95	13'514.75
Produits résultant du contentieux	0.00	0.00
TOTAL DES PRODUITS	10'287.95	13'514.75
CHARGES		
Charges de personnel	-571.20	-471.45
Charges d'exploitation	-18'612.55	-21'705.18
TOTAL DES CHARGES	-19'183.75	-22'176.63
Évolution de la provision sur risques cautionnement	0.00	0.00
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS (EBIT)	-8'895.80	-8'661.88
Charges (-) / produits résultant du placement de la fortune	73'859.11	-15'426.14
Impôts	-8'779.44	-1'582.65
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	56'183.87	-25'670.67

BILAN

ACTIF	31.12.2023	31.12.2022
Actif circulant		
Liquidités	51'707.28	49'120.66
Autres créances	13'217.70	8'203.07
Actifs de régularisation	0.00	0.00
	64'924.98	57'323.73
Actif immobilisé		
Immobilisations financières	1'755'851.90	1'688'046.19
TOTAL DE L'ACTIF	1'820'776.88	1'745'369.92
<hr/>		
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme		
C/c Cautionnement Vaud	0.00	423.10
Passifs de régularisation	8'761.89	5'776.20
	8'761.89	6'199.30
Capitaux étrangers à long terme		
Provisions pour risques sur cautionnements	270'000.00	270'000.00
Réserve pour fluctuation de valeur	46'264.90	27'204.40
	316'264.90	297'204.40
Capitaux propres		
Capital social	1'022'890.00	1'025'290.00
Réserve légale issue du bénéfice	472'860.09	416'676.22
	1'495'750.09	1'441'966.22
TOTAL DU PASSIF	1'820'776.88	1'745'369.92



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	148'530.00
CAPITAL SOCIAL AU 31.12.2023	1'022'890.00

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

2023

2022

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

5'590

64'163

Engagements conditionnels

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

1'421'863

1'348'399



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 2023.

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 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 ne font pas partie de notre contrôle.

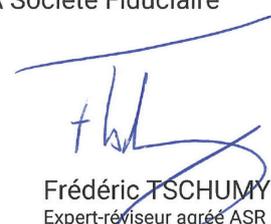
Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Lausanne, le 23 avril 2024
FTS/LBO/apo

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