



# RAPPORT ANNUEL 2024

## 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'accès 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

<b>Gilles Marmy</b> PRÉSIDENT	<b>Michel Regamey</b> VICE-PRÉSIDENT	<b>Florian Failloubaz</b> ADMINISTRATEUR	<b>Jacob Grabowski</b> ADMINISTRATEUR
----------------------------------	---	---	--

### OPÉRATIONNEL

<b>Eric Meillaud</b> DIRECTEUR	<b>Maud Feignoux</b> FONDÉE DE POUVOIR	<b>Aurélia Giallombardo</b> COLLABORATRICE
-----------------------------------	--	---

### ORGANE DE RÉVISION

<b>Intermandat SA,</b> <b>Lausanne</b>
---

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

LA COOPERATIVE VAUDOISE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE met en œuvre une des mesures de l'État pour favoriser l'accès à la propriété. Ces cautionnements permettent de rééquilibrer l'équité des chances sur un marché immobilier pour le moins défavorable aux primo-accédants.

Afin de soutenir cette politique volontaire, le règlement RAFCUCH (règlement sur l'aide financière accordée à la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire favorisant l'accès à la propriété du logement) a bénéficié d'une mise à jour en juin 2023. Cette dernière s'applique notamment aux règles déterminant le calcul de l'emprunt maximum. Il se fait désormais en fonction du nombre de pièces du bien et de la région où il se trouve, là où auparavant le plafond était limité à un million de francs au maximum.

Cette révision du règlement a déjà déployé ses nouveaux effets sur l'exercice 2024. Ce fut une réelle (r)évolution dans la mise en œuvre de notre outil. En effet, ces nouvelles conditions ont rendu notre prestation plus visible et plus attrayante pour les demandeurs, par le biais de bénéfices collatéraux plus ou moins inattendus. Le premier de ces bénéfices fut la nécessité de communiquer largement la nouvelle mécanique d'évaluation aux différents partenaires et acteurs du marché. Le deuxième avantage a été de leur rappeler la possibilité alternative aux solutions usuelles de financement, qu'offre notre Coopérative aux futurs propriétaires.

Cette révision était attendue et nécessaire et nous nous en réjouissons pour nos bénéficiaires. Toutefois, un outil, aussi affûté soit-il, n'est rien sans les artisans et le savoir-faire qui le servent. Je souhaite dès lors remercier l'équipe du cautionnement vaudois hypothécaire pour son implication constante dans la constitution et l'analyse des dossiers. De même, j'adresse toute ma gratitude à mes collègues du Conseil d'administration dont l'expertise aussi pointue qu'appréciée est le pilier solide à nos décisions. Ensemble, nous mettons en œuvre une mission qui fait sens et qui nous anime.

Gilles Marmy  
PRÉSIDENT



## ACTIVITÉ DE LA CVCH

	2024		2023	
	Nbre	CHF	Nbre	CHF
Demandes reçues	4	264'500.00	2	73'000.00
Cautionnements accordés	3	179'500.00	2	73'000.00
<b>Engagements en cours</b>	<b>27</b>	<b>1'320'272.58</b>	<b>28</b>	<b>1'421'863.19</b>

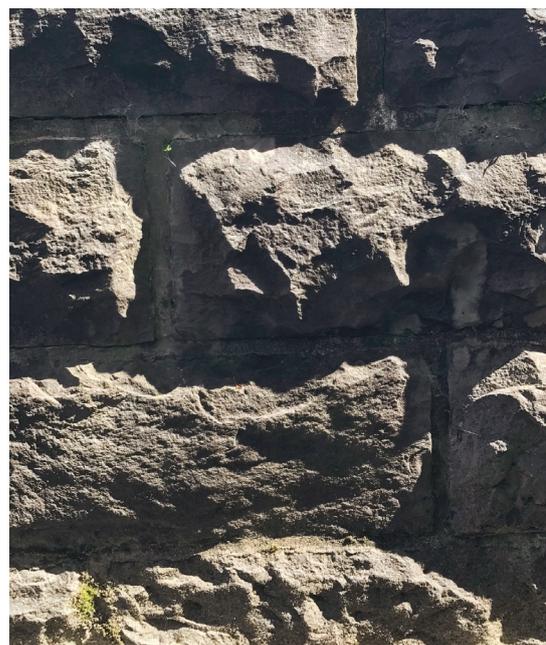
Depuis sa création en 1945, la CVCH a traité 2'489 demandes de cautionnement et a accordé 1'586 crédits pour Fr. 111'205'026.–.

## COMPTE D'EXPLOITATION

	2024	2023
<b>PRODUITS</b>		
Produits résultant du cautionnement	11'256.75	10'287.95
Produits résultant du contentieux	0.00	0.00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>11'256.75</b>	<b>10'287.95</b>
<b>CHARGES</b>		
Charges de personnel	-571.20	-571.20
Charges d'exploitation	-23'149.45	-18'612.55
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>-23'720.65</b>	<b>-19'183.75</b>
Évolution de la provision sur risques cautionnement	0.00	0.00
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS (EBIT)</b>	<b>-12'463.90</b>	<b>-8'895.80</b>
Charges (-) / produits résultant du placement de la fortune	88'299.50	73'859.11
Impôts	-19'024.01	-8'779.44
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>56'811.59</b>	<b>56'183.87</b>

# BILAN

ACTIF	31.12.2024	31.12.2023
<b>Actif circulant</b>		
Liquidités	66'052.93	51'707.28
Autres créances	9'305.42	13'217.70
Actifs de régularisation	0.00	0.00
	<b>75'358.35</b>	<b>64'924.98</b>
<b>Actif immobilisé</b>		
Immobilisations financières	1'885'253.43	1'755'851.90
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1'960'611.78</b>	<b>1'820'776.88</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>		
C/c Cautionnement Vaud	1'135.65	0.00
Passifs de régularisation	27'114.45	8'761.89
	<b>28'250.10</b>	<b>8'761.89</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>		
Provisions pour risques sur cautionnements	270'000.00	270'000.00
Réserve pour fluctuation de valeur	109'800.00	46'264.90
	<b>379'800.00</b>	<b>316'264.90</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social	1'022'890.00	1'022'890.00
Réserve légale issue du bénéfice	529'671.68	472'860.09
	<b>1'552'561.68</b>	<b>1'495'750.09</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1'960'611.78</b>	<b>1'820'776.88</b>



# 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
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31.12.2024</b>	<b>1'022'890.00</b>

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

EXERCICE ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE

2024

2023

## 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

## Engagements conditionnels

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

1'320'273

1'421'863

## 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 2024.

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 ou d'autres violations de la loi 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 suisse et aux statuts..

Lausanne, le 30 avril 2025  
FTS/LBO/apo

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire



Frédéric TSCHUMY  
Expert-réviseur agréé ASR  
Réviseur responsable



Laurent BORGEAUD  
Expert-réviseur agréé ASR



Coopérative Vaudoise  
de cautionnement  
hypothécaire

Av. Général Guisan 117 • 1009 Pully  
T. +41 21 721 11 81 • [www.cvch.ch](http://www.cvch.ch)