

ANALYSE DES RISQUES LIES AUX PORTEFEUILLE DE PRÊTS DE LA CCL

Version 1.1

MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LA PRATIQUE EN MATIERE DE COLLECTE DES DONNEES

POINT DE LA SITUATION

Dans le cadre des analyses portant sur l'année 2018, un potentiel d'optimisation a été identifié sur différents points de la collecte et de l'interprétation des données brutes des opérations de crédit. La CCL a ensuite défini des mesures visant à améliorer la qualité des données. Ces mesures ont depuis lors été mises en œuvre dans le cadre des évaluations périodiques de la solvabilité, de sorte que des données de meilleure qualité sont désormais disponibles pour l'analyse des risques liés au portefeuille des prêts. Les mesures exercent spécialement leur effet sur les chiffres des positions-clés - pertinentes pour le rating – énumérées ci-dessous:

- **Résultat global:** des valeurs plus précises sont dorénavant disponibles pour établir le résultat global (chiffres d'affaires, resp. revenus locatifs). Alors que les valeurs contenues dans la base de données de 2018 étaient encore calculées à partir des valeurs comptables respectives et des indicateurs de rentabilité correspondants, les chiffres sont désormais collectés directement lors de l'évaluation de la solvabilité.
- **Capital étranger portant intérêts:** dans les données livrées pour l'exercice 2018, le capital étranger portant intérêts a été déterminé à partir des positions connues du bilan, à l'appui d'une règle de calcul. Lors des contrôles annuels de solvabilité, les valeurs réelles ont été mises à jour et sont maintenant à disposition.
- **Valeurs de rendement:** les valeurs de rendement selon les données fournies pour 2018 ont été basées sur le résultat global approximatif (voir ci-dessus). Maintenant, sont disponibles les valeurs de rendement réelles.

Outre les adaptations de contenu de la structure des données mentionnées ci-dessus, il existe dorénavant de nouvelles données actuelles: alors que les données de 2018 servant de fondement aux analyses étaient encore basées sur les chiffres du bouclage des comptes des maîtres d'ouvrage au 31.12.2016 et sur les données de 2017 relatives aux immeubles, les analyses à disposition maintenant sont basées sur les bouclages financiers de 2018 et sur les données actuelles de 2019 concernant les immeubles. Afin de pouvoir garantir la comparabilité des résultats, il est donc nécessaire d'analyser dans chaque cas particulier si d'éventuels changements sont imputables au développement économique des maîtres d'ouvrage ou à des ajustements ou des mises à jour des données.

La première partie du présent rapport examine donc les effets de la modification de la pratique en matière de saisie sur les données brutes et sur attributions de ratings. A cet effet, les répartitions des chiffres-clés actualisés sont d'abord analysées et comparées avec celles de la livraison des données de 2018. Puis la solvabilité des maîtres d'ouvrage est à nouveau évaluée à l'aide des méthodes RSN et les changements par rapport à la base de données de 2018 sont quantifiés sous l'angle des risques.

CONCLUSION

ANALYSE DU PORTEFEUILLE CCL

Collecte des données

Les bases servant à l'analyse du portefeuille ont été très sensiblement améliorées grâce à des adaptations faites dans la collecte des données et à l'incorporation des données des évaluations annuelles de solvabilité dans la base de données. Les données relatives aux maîtres d'ouvrage sont désormais disponibles sous une forme à la fois plus complète et plus précise. D'un point de vue technique, toutes les mesures introduites par la CCL dans le domaine de la collecte des données doivent être considérées comme étant efficaces.

Solvabilité

Pour les besoins de ce rapport, tous les maîtres d'ouvrages ont été évalués à l'appui des méthodes de la RSN. Du fait de l'amélioration de la qualité des données, les ratings établis aujourd'hui sont à considérer comme plus significatifs que ceux de 2018. D'une façon générale, le nouveau calcul des ratings donne une image nettement améliorée: la notation d'un maîtres d'ouvrage s'est améliorée de 0,3 classe de rating en moyenne. Parce qu'ils ont notamment connus des développements entrepris par eux-mêmes, autrement dit du fait des activités de rénovation et de construction, les maîtres d'ouvrages ont maintenant, en moyenne, de meilleurs chiffres-clés financiers, ce qui s'est répercuté de façon positive sur les ratings.

ANALYSES DE CAS PARTICULIERS

Dans le contexte des analyses pour le rapport 2018, la société RSN a défini un catalogue de critères visant à la surveillance ciblée de positions potentiellement risquées. Au cours des analyses actuelles, ce catalogue a été élargi pour adopter un critère supplémentaire (différences entre les évaluations de la solvabilité opérées par la CCL et celles de la RSN) et réévalué sur la base des données actualisées. Compte tenu des ajustements apportés aux données et des développements mentionnés chez les maîtres d'ouvrage, la situation générale s'est améliorée:

- **Gros engagements:** le portefeuille de la CCL continue de présenter de gros risques significatifs au plan régional (grandes agglomérations de Zurich et de Lausanne), tout comme de gros risques chez des maîtres d'ouvrage pris individuellement (les 11 maîtres d'ouvrage ayant les volumes de financement les plus élevés représentent 27.5% de l'ensemble du portefeuille de prêts). Il y a lieu de relever toutefois que ceci est prévisible, notamment en raison du marché limité.
- **Faible solvabilité:** étant donné le mandat d'aide au logement de la CCL, il est également compréhensible que les évaluations de la solvabilité des maîtres d'ouvrage aient tendance à être plus faibles que celles de sociétés immobilières financées par les banques. Mais en comparaison des analyses de 2018, le tableau général s'avère bien meilleur: un grand nombre des maîtres d'ouvrage qui avaient encore de mauvaises évaluations en 2018 ont pu s'améliorer dans l'intervalle et présentent maintenant de meilleurs ratings.
- **Nantissement élevé:** la CCL continue de se situer dans le haut de la fourchette des nantisements, ce du fait de son mandat de promotion du logement. Toutefois, par rapport aux évaluations de l'exercice 2018, le tableau général des immeubles les plus fortement grevés de gages est légèrement meilleur.
- **Faible diversification:** la situation des maîtres d'ouvrage détenant un portefeuille d'immeubles peu diversifié est similaire à celle de 2018.
- **Evaluation de la solvabilité:** dans le cadre des analyses actuelles, des positions individuelles ont été identifiées, qui présentaient des évaluations de solvabilité très différentes (RSN par rapport à la CCL). En particulier, sur les 14 positions dotées de la notation RSN I (taux de défaut supérieur à 10%) la CCL en a classé 5 comme étant "très bonnes" et 8 comme étant "bonnes".

TEST DE STRESS DU PORTEFEUILLE

Comme il fallait s'y attendre au vu des chiffres-clés financiers améliorés et déjà documentés des maîtres d'ouvrage - et de l'amélioration du rating qui en découle- la perte attendue de 4.8 millions de francs calculée sur la base des données livrées pour 2018 a été réduite de près de 25%, à 3.7 millions de francs. La réduction de la perte attendue calculée en 2018 est imputable à la fois à la tendance à l'amélioration des ratings et à l'actualisation des données relatives aux immeubles.