



Rapport annuel 2008

Rapport annuel du président	2
<hr/>	
Rapport de la direction	4
<hr/>	
Comptes 2008	
<hr/>	
Bilan	8
<hr/>	
Compte de pertes et profits	9
<hr/>	
Compte de flux de fonds	11
<hr/>	
Annexe aux comptes	12
<hr/>	
Rapport de l'organe de contrôle	21
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	23
<hr/>	

Rapport annuel du président

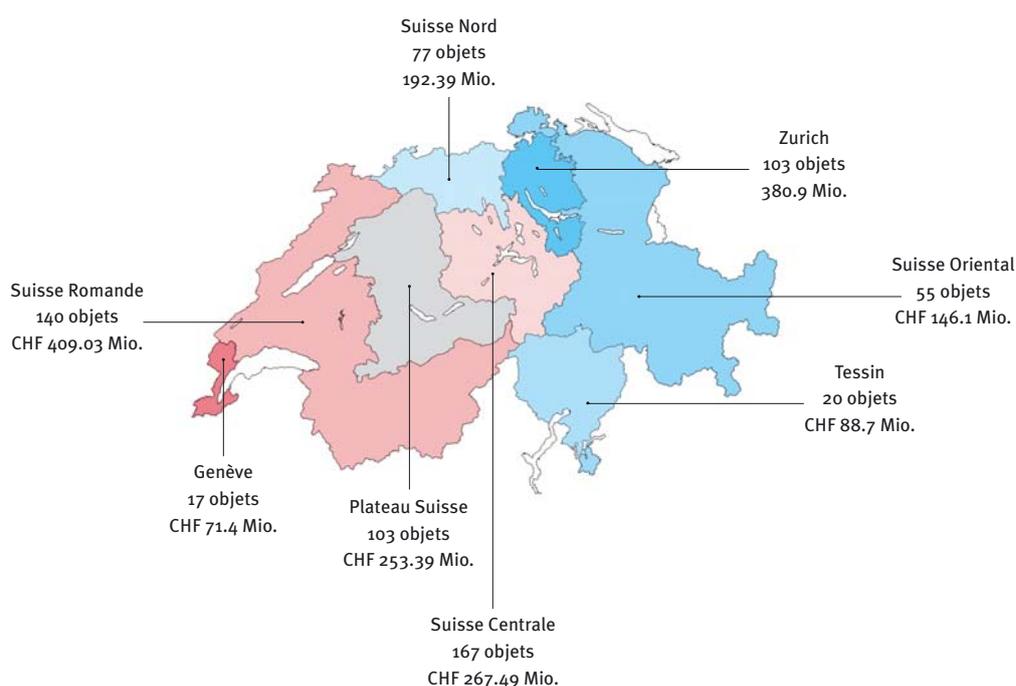
Chers Membres,
Mesdames et Messieurs,

L'an passé, j'osais dire que l'on n'avait pas besoin de dresser un tableau trop noir pour la CCL en ce qui concerne la crise financière. Au vu de ce qui s'est passé sur le marché du logement, j'avais donc provisoirement raison. La croissance de la population, les intérêts bas et l'approvisionnement en crédit fonctionnant généralement bien contribuent à ce que la situation soit aujourd'hui encore largement satisfaisante. C'est aussi parce que les banques comme la CCL ont tiré, dans l'intervalle, les enseignements de la dernière crise immobilière. Mais tout cela peut changer et changera probablement en cas d'aggravation supplémentaire de la situation économique; toutefois, les constructions de coopérative, qui présentent un avantage de prix à tout standard, ne devraient pas être touchées les premières par un recul de la demande.

Contrairement à ce qui s'est passé dans les «affaires traditionnelles», la CCL a dû accuser le coup, comme presque tous les acteurs du marché, à la suite de la chute substantielle de la valeur des investissements financiers. Ceci se manifeste par la perte élevée enregistrée cette année.

Même en cas d'évolution conjoncturelle toujours pénible, on peut pourtant tabler – pour le prochain exercice annuel déjà – sur un résultat nettement meilleur. La récente évolution a pourtant incité le Comité à faire de la politique de placement un des thèmes de la prochaine journée de réflexion.

Au sujet du résultat et des affaires quotidiennes de la CCL, le Directeur s'exprime dans son rapport figurant ci-après. S'agissant du plan stratégique, le Comité et la Direction se sont penchés sur la question au cours de quatre séances et d'une séance de réflexion avec pour objectif, avant le délai d'une année, d'obtenir une meilleure communication et proximité avec la clientèle. La documentation exigée par la loi avec effet au 1^{er} janvier 2008 en ce qui concerne le système de contrôle interne SCI a également occupé intensément la CCL. De plus, la collaboration a été renforcée avec Fédhéhabitation qui, en tant que communauté d'intérêts des organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, fait connaître et documente les causes et l'utilité de la construction de logements d'utilité publique auprès des organes de décision politiques à tous les niveaux étatiques.



A titre de fondement de la future information et communication, le concept élaboré par une société de conseil externe a constitué un appui certain. Se fondant là-dessus, le Comité a décidé l'engagement d'un chargé de l'information. Par ailleurs, le remaniement complet du site Internet de la CCL, la réalisation d'une Newsletter et la réactivation du Bulletin CCL ont été pris en main et le mandat a été donné de lancer ces nouveautés durant le premier semestre 2009. En outre, la Direction a été autorisée à s'engager davantage dans le conseil financier des membres de la CCL. Et du côté des cours de formation continue des organisations faitières, la palette des prestations de service de la CCL doit figurer encore plus régulièrement à l'avenir. Enfin, depuis le début de cette année, un questionnaire nettement simplifié s'applique pour le rating périodique des membres détenant des parts CCL et pour la confirmation de l'amortissement de la part des organes de révision.

J'espère que toutes ces mesures seront propres à réduire d'éventuelles appréhensions chez certains maîtres d'ouvrage et permettront d'améliorer la collaboration avec la CCL. Même si, sur la base du niveau des intérêts historiquement bas, la concurrence accrue dont elle actuellement l'objet de la part de bailleurs de fonds se fait plus vive, je suis persuadé qu'à moyen et long terme, la CCL demeure un instrument précieux de la promotion du logement. Que d'autres personnes

partagent cette opinion ressort de notre rapport annuel qui fait à nouveau apparaître un nombre de membres accru. A fin 2008, il s'élevait à 358, une augmentation résultant également du cercle des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Actuellement, 242 membres participent à un ou plusieurs emprunts CCL, ce qui représente un taux de presque 70 pour cent. Sur la base de cette demande, nous pouvons attendre à l'avenir encore le soutien politique et ce d'autant plus qu'au Parlement fédéral, une motion a été définitivement rejetée récemment, qui demandait le retrait complet et immédiat de la Confédération de ce domaine de tâches. On devra donc mener bientôt, à nouveau, une réflexion sur un futur crédit-cadre pour l'octroi de cautionnements, dont fait également partie l'évaluation - exigée par la loi sur le logement et récemment lancée - des effets des activités de la CCL à ce jour.

Pour conclure, c'est pour moi ici l'occasion de remercier très cordialement tous les membres pour leur fidélité ainsi que toutes les personnes qui s'engagent activement à l'intérieur et hors de la CCL pour notre coopérative. Un merci spécial au Directeur et à tous les collaborateurs de la Direction, dont Martin Beck qui mérite des éloges particuliers pour son engagement minutieux dans le domaine du contrôle SCI.

Dr Peter Gurtner, président

Membres par association

- 149 membres SVW détiennent CHF CHF 1 379 300 000
- 42 membres SWE détiennent CHF 145 600 000
- 40 membres VLB détiennent CHF 154 200 000
- 11 membres hors association détiennent CHF 130 300 000



Répartition linguistique

- CHF 1 276 800 000 chez 202 des 299 membres de langue allemande
- CHF 532 600 000 chez 40 des 59 membres de langue française



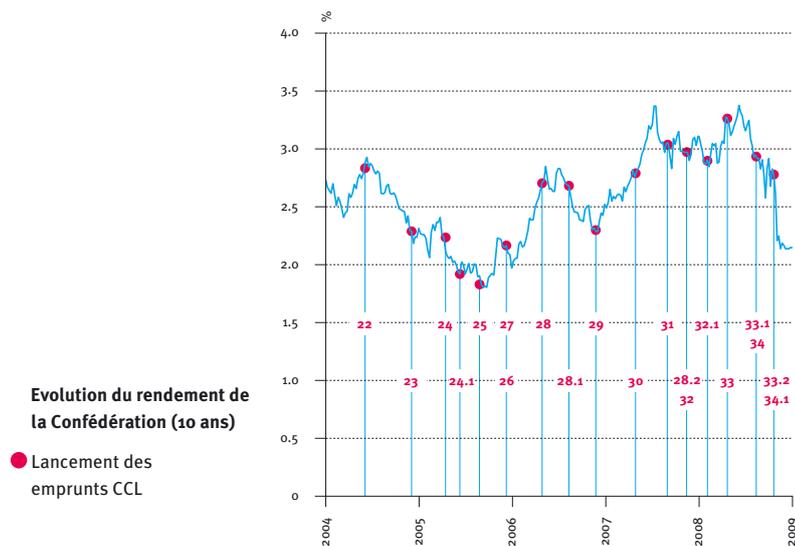
Rapport de la direction

Mesdames et Messieurs,

Après deux ans sans financement de conversion, la CCL a dû rembourser trois emprunts aux créanciers durant l'exercice 2008. Les maîtres d'ouvrage impliqués ont été à chaque fois informés un semestre auparavant sur le mode de procéder et invités à déposer des demandes pour un financement de conversion. Le règlement dans les temps de toutes les transactions nécessaires à cet effet ont constitué le point d'orgue des activités durant l'année sous rapport. La gestion de tous les emprunts et les affaires quotidiennes ont été exécutées dans le cadre habituel. Les incidences de la crise financière et de la chute de la conjoncture ont causé des soucis en ce qui concerne les investissements des avoirs.

Au début de l'année 2008, le rendement des emprunts de la Confédération pour une durée de 10 ans se situait dans la zone des 3 pour cent. Grâce à la demande réjouissante de financements CCL, il a été possible de lancer une première

émission au début février, après un léger recul des taux d'intérêt à long terme. Les all-in-costs de 3.28% pour une durée d'environ 9 ans reflètent le niveau d'intérêt de l'époque. A fin mars se dessinait une hausse des taux. La Direction a donc poussé pour que le financement de conversion pour la Série 16 soit réalisé le plus tôt possible. Les conditions de la Série 33 ont été fixées le 23 avril; le versement des parts, d'un total de 84.8 millions de francs, a eu lieu quelques jours avant le délai de remboursement du 22.05. A un taux de 3.69% pour une durée de 10 ans, les all-in-costs étaient déjà nettement supérieurs à ce qu'ils étaient trois mois auparavant. Après avoir atteint son point maximum de l'année en juin, le rendement des emprunts de la Confédération ont baissé d'environ 50 points de base. Les maîtres d'ouvrage qui ont participé à la 1^{ère} augmentation de la Série 33 et à la Série 34 exécutée simultanément ont pu se procurer des fonds avantageux avec des all-in-costs de 3.51% pour tout juste 10 ans et de 3.31% pour 6 ans. A fin septembre, la Série 14 a été remboursée dans le respect des délais. Le 6.11, la Direction

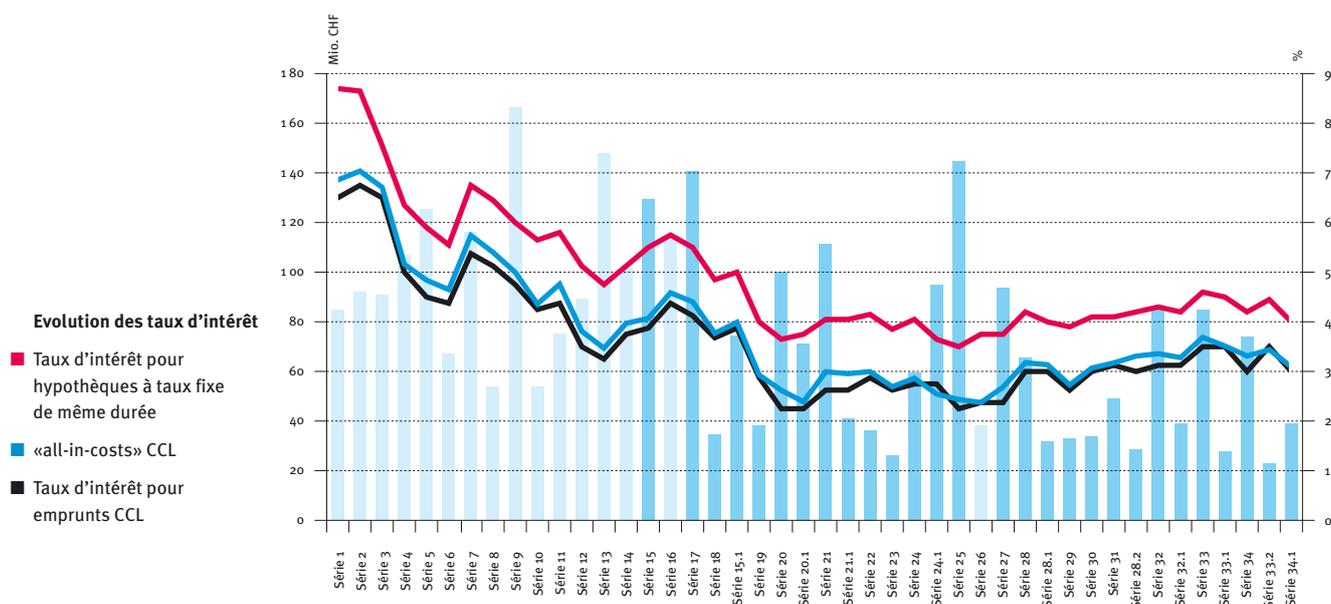


Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	«all-in-costs»	Somme
32.1	5.2.	8.8J	3.125	102.000	3.280	38.7
33	23.4.	10J	3.500	101.750	3.687	84.8
33.1	27.8.	9.6J	3.500	103.230	3.514	27.5
34	27.8.	6J	3.000	100.640	3.313	73.8
33.2	6.11.	9.4J	3.500	103.900	3.439	22.9
34.1	6.11.	5.8J	3.000	101.850	3.095	38.9

a de nouveau procédé à une émission jumelée avec les augmentations des séries 33 et 34. Les maîtres d'ouvrage intéressés apprécient ce mode de procéder car, de la sorte, deux durées avec des dates d'échéance différentes leur ont été mises à disposition. Les all-in-costs pour les deux instruments se situent quelques points de base au-dessous de ceux des emprunts du mois d'août. Avec la Série 13, trois emprunts ont également été remboursés le 12.12, soit en temps voulu, aux créanciers durant l'exercice 2008.

Par crainte d'une récession profonde et durable, plusieurs banques centrales ont réduit massivement en novembre 2008 leurs taux directeurs. Au courant de ce mois, la Banque nationale suisse a baissé de façon surprenante et inattendue son Libor à trois mois de 1.5 point au total. Cet assouplissement notable de la politique monétaire a également mis sous pression les intérêts à long terme. Le rendement des emprunts de la Confédération a chuté en dix jours de 0.5 points de base. Il fluctue depuis la mi-décembre 2008 dans une fourchette de 1.95% à 2.45%.

Les financements au moyen de parts CCL ont pratiquement toujours été un point de pourcentage environ au-dessous des intérêts des hypothèques fixes comparables des banques. Ce fut encore le cas pour toutes les émissions lancées durant l'exercice 2008. En effet, en raison des incertitudes conjoncturelles, la CCL et d'autres débiteurs dotés d'un rating AAA ont à payer aujourd'hui un prix plus élevé. Les émetteurs étrangers avec garantie bancaire ont engendré une concurrence plus large. Du fait des liquidités élevées, les banques sont aujourd'hui disposées à octroyer des hypothèques fixes contre des marges minimales. La différence connue jusqu'ici avec des financements CCL devrait donc se réduire quelque peu. Grâce au cautionnement solidaire de la Confédération, la CCL pourra cependant encore lever des fonds à des conditions très favorables sur le marché financier et les transmettre à ses membres. En s'orientant logiquement sur ces affaires et leur structure de coûts plus avantageuse, elle pourra par conséquent, à l'avenir encore, offrir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des conditions plus avantageuses.

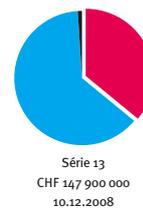


En 2008, trois emprunts pour un total de 363 100 000 franc suisses ont été remboursés. Les six nouvelles émissions s'élèvent en tout à 286 600 000 francs. Les créances issues des parts d'emprunt et des emprunts obligataires ont régressé de 76 500 000 francs par rapport à l'année précédente. Mais ceci n'est pas à mettre en rapport avec un moindre intérêt témoigné pour les financements CCL. Un maître d'ouvrage a réglé via une banque le remboursement d'une grosse part d'emprunt avec une année d'avance, sans en discuter au préalable avec la CCL. Un autre membre n'était plus intéressé, compte tenu de sa réorientation stratégique, à des financements à long terme. Le total de ces deux seuls maîtres d'ouvrage dépasse le recul comptable. Comme pour des conversions antérieures, durant l'année sous rapport, près des deux tiers de tous les financements ont été renouvelés. Le troisième tiers a été engagé dans la suppression d'hypothèques bancaires et d'autres prêts ou dans la consolidation de crédits de construction ou de transformation.

La CCL fixe la cotisation annuelle des membres ainsi que les émoluments pour l'examen de demandes de participation et pour la participation à un emprunt de telle sorte que les frais d'exploitation et d'administration soient couverts. Les futurs coûts pour la gestion des emprunts jusqu'à leur échéance, toutes les commissions sur l'encaissement des coupons et des titres ainsi que les coûts en rapports avec les risques de pertes sur intérêts sont portés en déduction de l'émission de l'emprunt et sont provisionnés. Grâce à ces provisions, la CCL dispose de liquidités qu'elle peut investir avec le capital social et les réserves. Le Comité fixe la stratégie de placement pour la gestion de ces fonds. Celle-ci est axée sur les prescriptions en matière de placement d'avoirs de caisses de pensions (OPP 2). S'agissant du placement de fonds provenant du service des intérêts, de strictes directives s'appliquent; une protection intégrale du capital est exigée pour eux. La Direction oriente le Comité au sujet de son activité de placement et des résultats de celle-ci au moyen de «reportings» mensuels et de son rapport annuel.

Remboursement 2008

- Financement de conversion
- Remboursement
- Remboursement par OFL
- Remboursement par autres

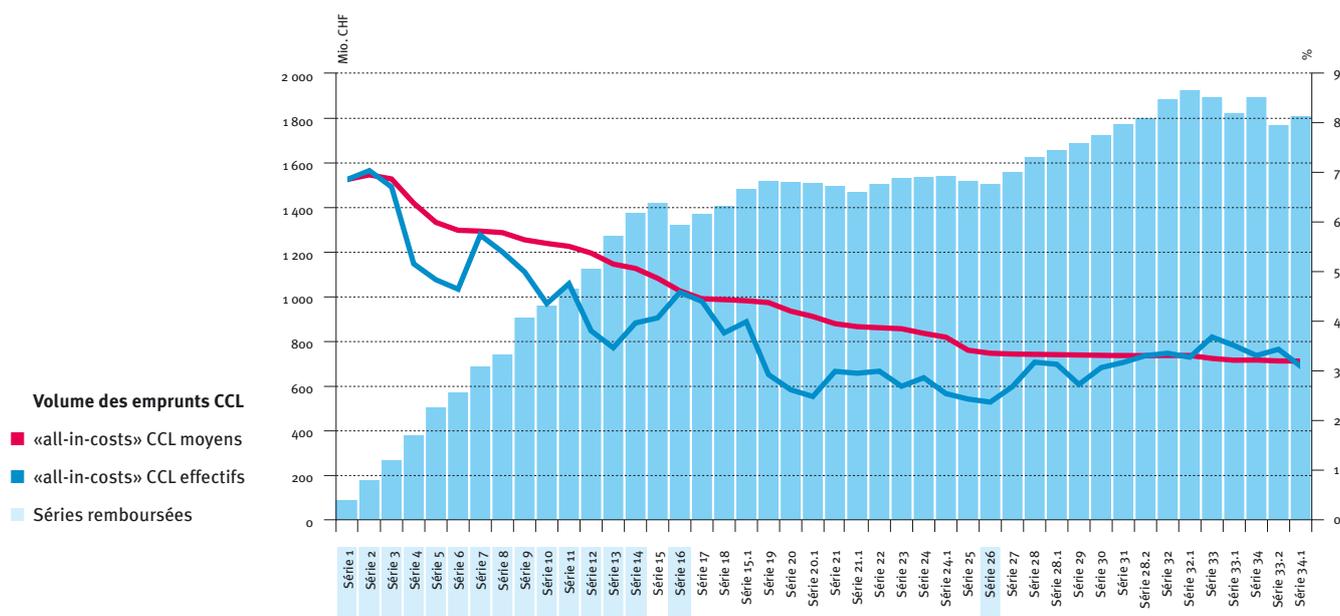


La crise financière mondiale et les problèmes économiques qui en découlent ont eu pour conséquence une chute massive des cours de la bourse. La CCL n'a pas été épargnée non plus par cette évolution négative. Durant l'exercice 2008, ses placements d'avoires ont perdu une valeur nette de 1 588 229 francs suisses. Ceci équivaut à 8.37 pour cent du capital de 18 923 238 francs au 1.01.2008. En comparaison de nombreuses caisses de pensions, la CCL est demeurée, avec ce taux, dans un ordre limité des pertes d'avoire.

Il y a trois ans, l'Assemblée générale a décidé d'alimenter une réserve spéciale pour créer un «coussin» pour des temps moins favorables. Il s'agit maintenant d'y recourir. Le Comité propose ainsi à l'Assemblée générale d'engager cette réserve de 800 000 francs pour la couverture du solde de pertes après compensation avec le report de bénéfice. Dans cette optique, la provision constituée avec l'alimentation de la réserve spéciale pour des impôts latents, d'un total de 228 000 francs, a déjà été annulée avec effet sur le résultat. Le solde négatif qui subsiste encore sera couvert par les réserves.

La multitude de demandes de participation et le fort volume des emprunts ont exigé une interaction fonctionnant bien entre la Commission d'examen, la Direction et la Banque cantonale zurichoise en sa qualité de lead-manager. Nous remercions toutes les personnes impliquées pour leur soutien. Nous apprécions les contacts précieux avec nos membres ainsi qu'avec les représentants des associations faitières et Fédérhabitation. La collaboration avec le Comité et l'OFL se fonde sur une confiance établie depuis de longues années. Pour cela aussi, tous nos remerciements!

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur



Comptes 2008

Bilan au 31.12.2008

	31.12.08	31.12.07
	CHF	CHF
ACTIFS		
Actifs circulant		
Liquidités (Commentaire 1)	17 968 667	11 087 389
Créances	82 294	112 132
Titres (Commentaire 2)	9 866 212	12 371 186
Actifs transitoires		
intérêts courus sur parts d'emprunt	20 160 152	20 550 818
autres	101 909	86 873
Total actifs circulant	48 179 234	44 208 398
Actifs immobilisés		
Créances sur parts d'emprunt (Commentaire 3)	1 809 400 000	1 885 900 000
Créances d'intérêts sur parts d'emprunt (Comment. 4)	0	70 870
Investissements financiers (Commentaire 5)	5 727 108	6 167 096
Total actifs immobilisés	1 815 127 108	1 892 137 966
TOTAL ACTIFS	1 863 306 342	1 936 346 364
PASSIFS		
Dettes à court terme		
Obligations à court terme	18 899 522	14 725 303
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	20 160 152	20 550 818
impôts	0	39 890
autres	53 141	46 617
Dettes à long terme		
Provisions (Commentaire 6)	12 426 351	11 429 222
Emprunts obligataires et placements privés (Commentaire 3)	1 809 400 000	1 885 900 000
Total fonds de tiers	1 860 939 166	1 932 691 850
Fonds propres (Commentaire 7)		
Parts sociales	2 290 000	2 230 000
Réserve légale	150 000	130 000
Réserve générale	150 000	80 000
Réserve spéciale	800 000	800 000
Perte (-)/bénéfice inscrit au bilan	-1 022 824	414 514
Total fonds propres	2 367 176	3 654 514
TOTAL PASSIFS	1 863 306 342	1 936 346 364

Comptes 2008

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2008

RECETTES D'EXPLOITATION

	2008 CHF	2007 CHF
Recettes tirées de la gestion		
en relation avec les emprunts	1 712 500	1 207 560
pour risques de pertes sur intérêts	716 500	489 750
pour frais de tiers sur emprunts	266 310	147 040
Contributions des membres	70 400	67 400
Examen des demandes	209 650	118 950
Utilisation de la provision pour		
frais de gestion	767 186	649 646
risques de pertes sur intérêts	94 108	0
gestion de créances cédées	0	58 099
frais de tiers sur emprunts	310 517	218 604
Recettes sur parts d'emprunt	59 629 794	54 518 272
TOTAL RECETTES	63 776 965	57 475 321

DEPENSES D'EXPLOITATION

Prestations de tiers	1 202 039	1 003 119
Charges d'intérêts sur emprunts	59 629 794	54 518 272
Frais de tiers sur emprunts	310 517	218 604
Administration et marketing	223 311	239 021
Augmentation de la provision pour		
frais de gestion	1 425 900	1 011 660
risques de pertes sur intérêts	716 500	489 750
frais de tiers sur emprunts	266 310	147 040
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	63 774 371	57 627 466

Comptes 2008

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2008

	2008 CHF	2007 CHF
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	616 540	514 002
Autres produits d'intérêts	0	1 794
Gain sur titres	4 538	104 275
Charges d'intérêts, frais et courtages	-36 834	-43 572
Perte sur titres	-2 197 485	-213 173
TOTAL RESULTAT FINANCIER	-1 613 241	363 326
PERTE (-) / BENEFICE D'EXPLOITATION	-1 610 647	211 181
AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)		
Autres recettes	16 770	0
Recettes extraordinaires (Commentaire 8)	20 362	16 190
Charges extraordinaires (Commentaire 8)	-164	0
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)	36 968	16 190
PERTE (-) / BENEFICE AVANT IMPÔTS	-1 573 679	227 371
Impôts (Commentaire 9)	226 341	-52 143
PERTE (-) / BENEFICE DE L'EXERCICE	-1 347 338	175 228
PERTE (-) / BENEFICE INSCRIT AU BILAN		
Solde, début de l'exercice	414 514	749 286
Affectation à la réserve légale	-20 000	-30 000
Attribution à la réserve spéciale	0	-450 000
Attribution à la réserve générale	-70 000	-30 000
Perte (-)/bénéfice de l'exercice	-1 347 338	175 228
SOLDE, FIN DE L'EXERCICE	-1 022 824	414 514

Comptes 2008

Compte de flux de fonds 2008

	2008 CHF	2007 CHF
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	-1 347 338	175 228
Résultats de titres non réalisés	2 140 403	128 489
Constitution de réserves	997 129	722 101
	1 790 194	1 025 818
Diminution / augmentation (-) de créances et actifs transitoires	405 468	-1 743 484
Augmentation d'obligations à court terme et passifs transitoires	517 955	2 175 560
Cash-flow activité opérationnelle	2 713 617	1 457 894
Investissements		
Augmentation de créances sur parts d'emprunt	-286 600 000	-195 900 000
Remboursement de créances sur parts d'emprunt	363 100 000	0
Remplacement de créances sur parts d'emprunt	-400 000	-2 000 000
Reprise de créances et de créances d'intérêts sur parts d'emprunt	400 000	2 000 000
Avance (-) d'intérêts et disagios	70 870	-70 870
Titres et placements financiers	804 559	-246 583
Cash-flow investissements	77 375 429	-196 217 453
Financement		
Avances / paiements par acomptes	3 232 232	1 330 563
Augmentations d'emprunts obligataires et de placements privés	286 600 000	195 900 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-363 100 000	0
Augmentations de parts sociales	60 000	50 000
Cash-drain financement	-73 207 768	197 280 563
Variation des liquidités	6 881 278	2 521 004
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	11 087 389	8 566 385
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	17 968 667	11 087 389
Variation des liquidités	6 881 278	2 521 004

Comptes 2008

Annexe

Généralités

Sous le nom «Centrale d'émission pour la construction de logements CCL» existe, pour une durée illimitée et depuis le 11 décembre 1990, une coopérative dont le siège est à Olten. La société coopérative a pour but l'approvisionnement en fonds pour des membres qui ont eux-mêmes pour objectif de promouvoir par le financement, à des taux d'intérêts avantageux, la construction de logements à loyers modérés, dans l'esprit des textes légaux de la Confédération en matière de promotion du logement ainsi que des lois analogues cantonales ou communales. La mobilisation de fonds se fait notamment par l'émission officielle d'emprunts obligataires en nom propre, mais sur ordre et pour le compte de coopérateurs individuels.

Peuvent être membres de la CCL:

- Les organisations faîtières de la construction de logements reconnues par la Confédération et leurs membres;
- Tout autre maître d'ouvrage poursuivant le but de promouvoir la construction de logements à loyers modérés;
- Des organisations et institutions qui sont prêtes à promouvoir la construction de logements à loyers modérés ou à soutenir une plus large diffusion de la propriété du logement telles que, par exemple, des corporations de droit public, des institutions de prévoyance du personnel ou des fondations.

La haute direction de la coopérative est assumée par le comité. Celui-ci a mandaté une commission spécialisée pour traiter les demandes de participation à un emprunt. Le suivi des affaires quotidiennes ainsi que l'émission et l'administration des emprunts ont été confiés à la société GeRo-Gestions à Olten, dans le cadre d'un contrat ad hoc.

Gestion du risque

Le Comité s'est penché au cours de sa journée de réflexion en août 2008 sur les risques et les questions posés par le Système de contrôle interne (SCI). Se fondant sur les résultats de sa réflexion, il a émis lors de sa séance du 27 novembre 2008 des principes pour le Système de contrôle interne (SCI) et fixé les processus-clés. Il s'agit de garantir grâce au SCI que toutes les procédures de la gestion des affaires opérationnelles de la CCL se fassent en bonne et due forme. Le système de management des risques permet aussi bien la reconnaissance précoce de risques que l'adoption de mesures en conséquence. Les risques sont

récapitulés dans une matrice des risques/probabilités. Celle-ci ne présente pas de risques mettant en péril son existence même. L'état des risques n'a pas changé véritablement par rapport à l'année précédente.

La mobilisation de fonds se fait notamment par l'émission officielle d'emprunts obligataires en nom propre, mais sur ordre et pour le compte de coopérateurs individuels. Les fonds mobilisés par ces emprunts sont remis, aux mêmes conditions où ils ont été empruntés, aux maîtres d'ouvrage de logements qui y ont droit. La CCL n'encourt donc aucun risque lié à la modification des taux.

Comptes 2008

Annexe

Dans le cadre des droits existant à l'égard de membres de la CCL du fait d'un ordre de souscription à des emprunts, il existe en principe un risque lié au crédit. Pour garantir les parts d'emprunt reprises, ces coopérateurs ont établi en faveur de la CCL des titres hypothécaires, des garanties bancaires, des cautionnements ou d'autres couvertures courantes. Tous les emprunts contractés jusqu'ici par la CCL sont garantis par des cautionnements de la Confédération. Se fondant sur sa qualité de caution, la Confédération s'est en outre engagée, dans le cadre de la convention relative aux mesures de garanties d'emprunts ouverts du 14 mars 1997, à mettre à disposition de la CCL des fonds, afin que celle-ci puisse remplir ses obligations en matière d'intérêts à l'égard de ses créanciers obligataires, ou pour que des parts d'emprunts en danger puissent être reprises prématurément et remplacées.

A la différence d'autres centrales d'émission, les coopérateurs qui ont souscrit à un emprunt n'ont pas à fournir, mis à part l'obligation de donner les garanties décrites ci-dessus, d'autres sûretés telles que des cautions en quotes-parts ou des garanties similaires. Avec la reprise d'une obligation d'emprunt, il n'y a donc aucune responsabilité à assumer pour l'exécution fidèle des obligations revenant aux autres maîtres d'ouvrage participant au même emprunt.

La CCL a publié des critères pour l'octroi et le versement de parts d'emprunts CCL. L'appréciation des demandes de participation est faite par une commission d'examen indépendante. Les membres possédant des quotes-parts sont tenus d'adresser chaque année à la CCL leurs comptes annuels, accompagnés du rapport de l'organe de contrôle ainsi que, sur demande, d'un rapport complémentaire. Depuis 1998, ces documents sont évalués par un organe de contrôle indépendant et externe. Celui-ci attribue alors diverses catégories de rating aux maîtres d'ouvrage participant à des emprunts CCL. Ceci permet à la CCL de vérifier si les engagements pris en rapport avec une participation à un emprunt sont remplis ou pourront être respectés à l'avenir.

La gestion de cas problématique a lieu en collaboration directe avec le Service Recovery, au sein de l'Office fédéral du logement. Il existe des directives à propos de la reprise anticipée ou le remplacement de parts d'emprunt en danger. En cas de nécessité, les fonds sont mis à disposition de la CCL à cet effet, dans le cadre de la convention précitée passée avec la Confédération. Durant l'exercice 2008, c'est une part d'emprunt (l'année précédente: deux) d'un montant total de 400 000 CHF (l'année précédente: 2 000 000 CHF) qui a été remplacée.

Avec les instruments décrits plus haut, il s'agit de garantir que la CCL reconnaisse à temps les cas problématiques et puisse prendre des mesures de nature à maintenir des pertes éventuelles, pour elle-même et pour la Confédération en sa qualité de caution, au plus bas niveau possible.

Comptes 2008

Annexe

Principes en matière de présentation des comptes et d'évaluation

En 2008, la présentation des comptes suit à nouveau les directives Swiss GAAP RPC (recommandations relatives à la présentation des comptes) et respecte les prescriptions du règlement de cotation de la Bourse suisse. Elle présente une image fidèle aux conditions réelles de la situation relative aux avoirs, aux finances et aux recettes de la société coopérative. La présente clôture séparée Swiss GAAP RPC correspond en même temps à la clôture conforme au droit commercial.

Les principes en matière de présentation des comptes et d'évaluation ont été repris sans changement:

• Liquidités

Les liquidités englobent des avoirs bancaires ainsi que des placements à terme avec une durée résiduelle de 90 jours. Elles sont évaluées à la valeur nominale. Les avoirs en devises étrangères sont convertis aux cours figurant en fin d'année sous la rubrique «titres».

• Créances et créances d'intérêts sur parts d'emprunt

Les prétentions à l'égard des membres participant à des emprunts sont, à l'appui de la convention du 14 mars 1997 passée avec la Confédération et de sa solvabilité, portées au bilan à la valeur nominale.

• Titres

Les titres contenus sous cette position sont des titres cotés en Bourse ainsi que des fonds de placement avec cotation des prix, évalués en fonction du cours de fin d'année. Pour les conversions des avoirs et titres en devises étrangères, les cours de change suivants ont été appliqués:

	31.12.08		31.12.07
\$	1.064386	\$	1.13214
€	1.47955	€	1.65525

• Investissements financiers

Cette position recouvre des placements à taux fixes qui doivent être conservés jusqu'à l'échéance finale, évalués selon la méthode d'amortissement ainsi que des titres de participation non cotés qui sont portés au bilan à la valeur d'acquisition sous déduction d'une correction de valeur éventuellement nécessaire. Les attributions et les amortissements des placements enregistrés selon la méthode d'amortissement sont comptabilisés dans la position Recettes intérêts et dividendes.

• Obligations à court terme

Les positions figurant sous ce chapitre comprennent des obligations comportant des échéances jusqu'à un an au maximum. Toutes ces obligations sont portées au bilan à la valeur nominale.

- **Provision pour coûts de gestion**

La provision pour coûts de gestion a été constituée pour financer les coûts résiduels engendrés par l'administration des emprunts. Pour les émissions à partir du 1.01.2007, la déduction pour coûts de gestion s'élève à chaque fois à 0.1% de la somme de l'emprunt pour l'année d'émission et à 0.06% supplémentaire par année de durée. Ce dernier pourcentage sera attribué à la provision pour coûts de gestion. La dissolution de cette provision intervient régulièrement compte tenu de la durée (résiduelle) de chaque emprunt.

- **Provision pour frais futurs liés à des emprunts en cours** (Provision pour frais de tiers sur prêts)

En couverture de frais de tiers qui seront encore occasionnés par des emprunts en cours, il y a, dans la mesure des décomptes des frais d'émission en question, une provision. Son utilisation a lieu au fur et à mesure des frais y relatifs enregistrés.

- **Provisions pour les pertes sur intérêts et leur gestion** (Provision pour les risques de pertes d'intérêts)

Sur les montants des emprunts, un supplément unique sera perçu pour alimenter des provisions permettant de financer des pertes d'intérêts sur emprunts et les frais pour la gestion de situations problématiques en rapport avec des emprunts. Ce supplément pour les séries 13 à 19 s'élève à 0.2%, et pour les séries 20 à 25, il est de 0.45%. Dès la série 27, c'est un supplément de 0.25% qui sera perçu. Le caractère adéquat de ce supplément et du besoin de provision sera réexaminé chaque année selon des critères uniformes. L'utilisation de la provision est fonction des pertes d'intérêts et des frais de gestion.

- **Provision pour la gestion de créances cédées**

Selon convention passée avec la Confédération suisse, la Centrale d'émission CCL doit continuer à gérer les créances cédées à la Confédération. Pour couvrir les dépenses liées à cette gestion, une provision a été à disposition. Dite provision a été utilisée chaque année à concurrence des frais effectivement enregistrés.

- **Impôts**

Les impôts sur les rendements et les capitaux sont calculés et comptabilisés sur la base du résultat de l'année sous revue. Les impôts latents sur des réserves non imposées figurent à titre de réserves pour impôts latents. Le calcul se fait sur la base des taux d'imposition estimés pour l'imposition effective.

- **Tableau des flux de fonds**

Le fonds «liquidités» constitue la base de la présentation du tableau des flux de fonds. Les flux de fonds liés à l'activité des affaires sont calculés selon la méthode indirecte.

Comptes 2008

Annexe

Commentaire 1

Liquidités	31.12.08	31.12.07
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	2 422 126	370 741
Fonds pour pertes d'intérêts	18 442	25 180
Compte groupé d'intérêts	6 078 099	366 468
Capital compte pool	0	400 000
Placements au jour le jour et placements à revenus fixes	9 450 000	9 925 000
Total liquidités	17 968 667	11 087 389

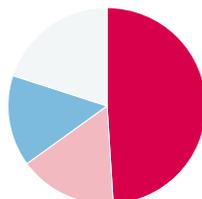
Commentaire 2

Titres	31.12.08	31.12.07
Répartition	CHF	CHF
Placements sur le marché financier, fonds du marché monétaire	0	500 000
Actions cotées en Bourse, fonds d'actions	3 378 229	4 759 639
Obligations cotées en Bourse, fonds d'obligations	6 487 983	7 111 547
Total titres	9 866 212	12 371 186

Pour les placements dans les actifs circulants s'appliquent en principe les dispositions de l'OPP2, ce conformément au Règlement de placement de la CCL.

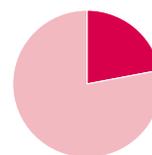
Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 49%
- Obligations domiciliées en étranger 16%
- Actions domiciliées en Suisse 15%
- Actions domiciliées en étranger 20%



Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 22%
- Obligations domiciliées en étranger 78%



Comptes 2008

Annexe

Commentaire 3

Créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance
Série 13	3.250%	1998-2008	10.12.2008
Série 14	3.750%	1999-2008	30.09.2008
Série 15	3.875%	1999-2009	30.11.2009
Série 16	4.375%	2000-2008	22.05.2008
Série 17	4.125%	2000-2010	06.11.2010
Série 18*	3.680%	2001-2009	29.06.2009
Série 19*	2.875%	2002-2012	05.12.2012
Série 20	2.250%	2003-2013	28.03.2013
Série 21	2.625%	2003-2011	15.09.2011
Série 22*	2.875%	2004-2012	18.06.2012
Série 23*	2.625%	2004-2014	10.12.2014
Série 24	2.750%	2005-2020	30.04.2020
Série 25	2.250%	2005-2017	19.09.2017
Série 27	2.375%	2006-2018	12.01.2018
Série 28	3.000%	2006-2015	29.05.2015
Série 29*	2.625%	2006-2016	12.12.2016
Série 30*	3.000%	2007-2016	10.05.2016
Série 31*	3.125%	2007-2015	07.09.2015
Série 32	3.125%	2007-2016	12.12.2016
Série 33	3.500%	2008-2018	18.05.2018
Série 34	3.000%	2008-2014	26.09.2014

Total créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

	31.12.08 CHF	31.12.07 CHF
	0	147 900 000
	0	101 800 000
	203 900 000	203 900 000
	0	113 400 000
	140 800 000	140 800 000
	34 700 000	34 700 000
	38 100 000	38 100 000
	171 600 000	171 600 000
	152 300 000	152 300 000
	36 400 000	36 400 000
	26 400 000	26 400 000
	154 400 000	154 400 000
	144 700 000	144 700 000
	93 700 000	93 700 000
	125 300 000	125 300 000
	32 800 000	32 800 000
	33 600 000	33 600 000
	48 800 000	48 800 000
	124 000 000	85 300 000
	135 200 000	0
	112 700 000	0
	1 809 400 000	1 885 900 000

Les séries marquées par une * consistent en des placements privés. Pour garantir tous les emprunts, la Confédération a accordé des cautions de l'art. 495/496 CO.

Le jour du bilan, tous les intérêts échus sur emprunts obligataires étaient payés. S'agissent des intérêts sur quotes-parts renvoyé est fait à la au commentaire 4.

Commentaire 4

Créances d'intérêts sur quotes-parts Répartition

Intérêts sur quotes-parts
Disagio sur replacements

Total créances d'intérêts sur quotes-parts

	31.12.08 CHF	31.12.07 CHF
	0	70 870
	0	0
	0	70 870

Comptes 2008

Annexe

Commentaire 5

Investissements financiers

	31.12.08 CHF	31.12.07 CHF
Répartition		
Placements à revenus fixe à l'échéance finale	5 626 106	6 066 094
Titres de participation non cotés et titres de créance	101 002	101 002
Total investissements financiers	5 727 108	6 167 096

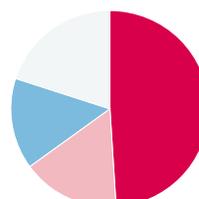
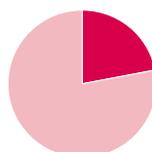
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs d'une solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

Dans la position titres de participation non cotés et titres de créance sont contenus des titres de participation et de créance dont la valeur est

corrigée, de la Centrale hypothécaire pour la construction de logements CHL, dont le siège est à Olten. La CHL est une coopérative dont les membres ne disposent que d'une voix, indépendamment de la participation au capital social (art. 885 CO). Il est renoncé à une consolidation des comptes annuels CHL parce que la CCL n'exerce pas d'influence déterminante sur cette société.

Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 22%
- Obligations domiciliées en étranger 78%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 49%
- Obligations domiciliées en étranger 16%
- Actions domiciliées en Suisse 15%
- Actions domiciliées en étranger 20%

Comptes 2008

Annexe

Commentaire 6

Provisions pour	Coûts de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques de pertes d'intérêts	Gestion de créances cédées	Impôts latents	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2006	3 956 413	1 258 309	5 206 300	58 099	228 000	10 707 121
Utilisation conforme						
au but	649 646	218 604	0	58 099	0	926 349
Nouvelles constitutions	1 011 660	147 040	489 750	0	0	1 648 450
Etat au 31.12.2007	4 318 427	1 186 745	5 696 050	0	228 000	11 429 222
Utilisation conforme						
au but	767 186	310 517	94 108	0	228 000	1 399 811
Dissolutions	0	11 770	0	0	0	11 770
Nouvelles constitutions	1 425 900	266 310	716 500	0	0	2 408 710
Etat au 31.12.2008	4 977 141	1 130 768	6 318 442	0	0	12 426 351

Commentaire 7

Fonds propres	Parts sociales (Parts sociales à CHF 5 000)	Réserves légale	Réserves générale	Réserves spéciales	Report bénéfice	Résultat annuel	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2006	2 180 000	100 000	50 000	350 000	181 560	567 726	3 429 286
Affectation du bénéfice							
	-	30 000	30 000	450 000	57 726	-567 726	0
Emission parts sociales	90 000	-	-	-	-	-	90 000
Reprise parts sociales	-40 000	-	-	-	-	-	-40 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-	-	-	175 228	175 228
Etat au 31.12.2007	2 230 000	130 000	80 000	800 000	239 286	175 228	3 654 514
Affectation du bénéfice							
	-	20 000	70 000	-	85 228	-175 228	0
Emission parts sociales	90 000	-	-	-	-	-	90 000
Reprise parts sociales	-30 000	-	-	-	-	-	-30 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-	-	-	-1 347 338	-1 347 338
Etat au 31.12.2008	2 290 000	150 000	150 000	800 000	324 514	-1 347 338	2 367 176

Comptes 2008

Annexe

Commentaire 8

Recettes/charges extraordinaires

Figurent notamment dans ce chapitre les corrections effectuées en rapport avec des parts sociales (compensation avec des pertes subies les années précédentes).

Commentaire 9

Impôts

Répartition

Annulation de provisions pour impôts latents

Annulation de régularisations des années précédentes

Impôts courants sur les rendements et capitaux

Total impôts

31.12.08

CHF

-228 000

-2 469

4 128

-226 341

31.12.07

CHF

0

0

52 143

52 143

Commentaire 10

Actifs mis en gage

Répartition

Limites de crédit

Mise à contribution

Valeur comptable des actifs mis en gage

Liquidités

Titres

Placements financiers

31.12.08

CHF

6 000 000

0

8 332 323

9 866 212

5 726 106

31.12.07

CHF

6 000 000

0

351 820

12 371 186

6 166 094

Commentaire 11

Evénements après le jour du bilan

Depuis le jour du bilan, soit le 31 décembre 2008, aucun événement n'a eu lieu qui aurait pu limiter de manière essentielle l'expression des comptes 2008.

Couverture de la perte figurant au bilan

Le Comité propose à l'Assemblée générale de couvrir la perte au bilan de 1 022 824 CHF de la manière suivante:

Prélèvement sur les réserves spéciales

Report à compte nouveau

Total perte inscrite au bilan

CHF

-800 000

-222 824

1 022 824

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des capitaux propres, le tableau de financement et l'annexe (pages 8 à 20) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2008.

Responsabilité de l'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux Swiss GAAP RPC et aux dispositions légales, incombe à l'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, l'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures de vérification adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. En outre, l'audit comprend une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2008 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art 906 CO en relation avec art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art 906 CO en relation avec l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels, défini selon les prescriptions de l'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

H. Schürmann
Expert-réviseur
Réviseur responsable

M. Grossi
Expert-réviseur

Zurich, le 17 avril 2009



Leberngasse 9

Case postale

4603 Olten

Téléphone 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch