

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2009

ccl

Rapport annuel du président	2
<hr/>	
Rapport de la direction	4
<hr/>	
Evaluation CCL	I–XII
<hr/>	
Comptes 2009	
<hr/>	
Bilan	10
<hr/>	
Compte de pertes et profits	11
<hr/>	
Tableau de financement	13
<hr/>	
Annexe aux comptes	14
<hr/>	
Rapport de l'organe de contrôle	23
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	25
<hr/>	

Rapport annuel du président

Chers Membres,
Mesdames et Messieurs,

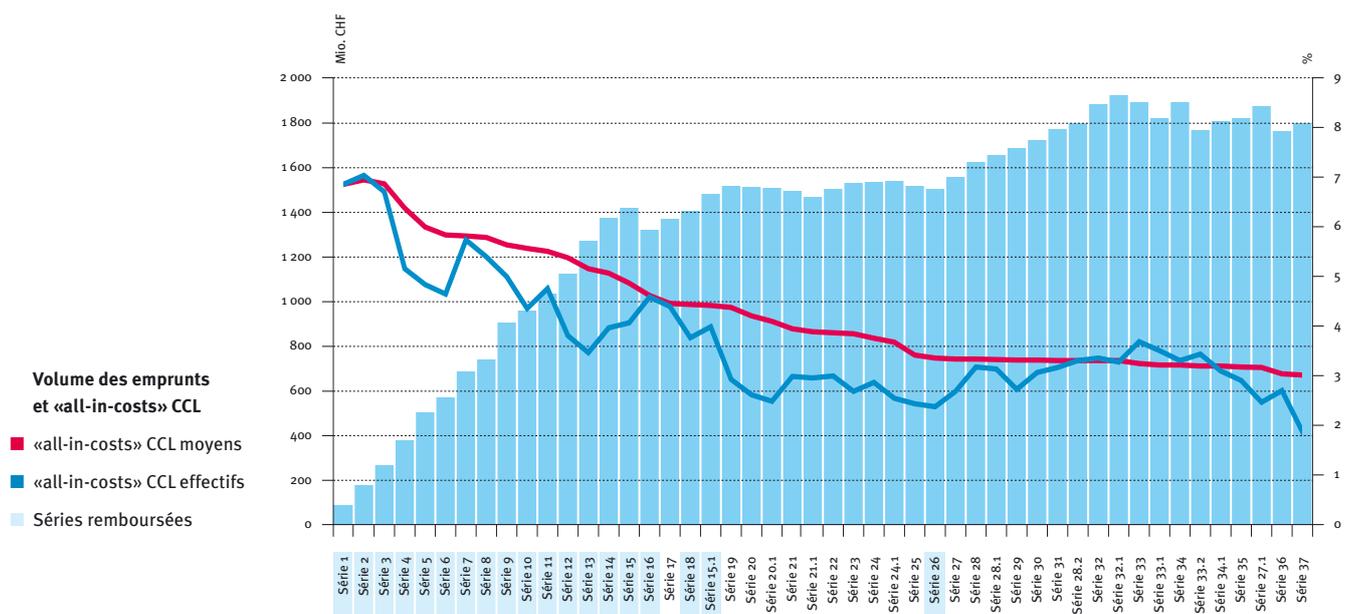
La CCL peut se réjouir de l'exercice annuel écoulé. D'abord, le marché du logement s'est bien comporté en dépit du climat macroéconomique plutôt rude, de sorte que nos membres ont pu se réjouir eux aussi, en général, d'une situation stable au plan de la location des logements. En conséquence, la CCL n'a pas eu à se plaindre, ni de pertes sur intérêts, ni de positions de crédit en péril, ce qui donne un signal favorable pour le moral des paiements et le comportement commercial des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui lui sont affiliés. Ces constats sont également confirmés par les résultats du rating annuel; ils attestent d'une solvabilité bonne à très bonne chez la majorité des emprunteurs et montrent qu'une fois de plus, presque tous les membres ont pris part à l'enquête qui est liée et qui nécessite un certain travail. Qu'ils en soient remerciés spécialement ici.

En deuxième lieu, après une perte enregistrée l'année précédente, l'espoir caressé de connaître une rapide amélioration de la situation des recettes s'est réalisé. Grâce à l'éclaircie évidente sur le marché des capitaux et aux gains des

cours qui y sont liés sur les avoirs placés, le solde négatif de l'année précédente a pu être compensé. Ceci permettra à la CCL de réalimenter à nouveau, dans la même mesure, la réserve créée pour les temps difficiles et entièrement utilisée avant qu'une année ne se soit écoulée.

Troisièmement, les objectifs fixés pour l'année ont été atteints. En faisaient partie les financements de conversion pour les séries 15 et 18 arrivées à échéance ainsi que l'exécution de deux émissions supplémentaires et, par ailleurs, la poursuite de l'extension du «service à la clientèle», ce qui se traduit sous la forme du remodelage de la page web, du lancement d'une newsletter électronique, de la nouvelle présentation du Bulletin, du développement du service de conseil ainsi que d'une communication plus soutenue avec les organisations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et la presse spécialisée.

A la fin de la période sous rapport, 361 membres faisaient partie de la CCL. Actuellement, 241 d'entre eux participent à un ou plusieurs emprunts CCL, ce qui représente un taux de près de 67 pour cent. Selon indications fournies par la banque de données de la CCL, ces maîtres d'ouvrage possèdent 51 901 logements et,



par conséquent, à peu près un tiers de toutes les unités de logement en propriété de coopératives. Ce qui montre que la CCL joue un rôle d'une importance cruciale en tant qu'instrument de financement au cœur de la politique du logement de la Confédération axée sur les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le directeur de la CCL informe ci-après sur les affaires quotidiennes. En ce qui concerne le comité, il a délibéré avec la direction – mis à part les points usuellement à l'ordre du jour – au sujet de diverses questions de principe au cours de quatre séances et d'une retraite. Il s'est agi notamment dans ce contexte d'adaptations minimales apportées à la politique de placement dans l'optique de rendements plus stables à long terme. De plus, compte tenu des expériences acquises à ce jour, un assouplissement des critères de participation à un emprunt s'est imposé. D'autre part, après analyse approfondie des positions des coûts et des réserves au début 2010, il a été décidé de supprimer les redevances pour examen des demandes de prêt et, de ce fait, un pas important a été franchi pour renforcer encore l'attrait de la CCL.

Au niveau politique, le renouvellement du crédit-cadre pour l'octroi de cautionnements à la CCL sera examiné ces tous prochains mois. Dans cette perspective, l'Office fédéral du logement (OFL) a mandaté durant l'année sous examen une étude devant déterminer l'efficacité de ces cautionnements. Pour cette analyse, des bases statistiques ont été évaluées, des experts ont été amenés à exprimer leur opinion et tous les membres de

la CCL ont été interrogés par écrit, ce qui a permis de se faire une bonne image du mode de fonctionnement de la CCL, de l'atteinte des objectifs, des besoins futurs ainsi que de glaner les appréciations des prestations de la CCL exprimées par les membres comme par des spécialistes externes. L'OFL a publié les résultats de l'étude sur son site internet. Ceux-ci devraient également occuper le comité à l'occasion de sa prochaine retraite. Mais on peut déjà constater aujourd'hui que la grande majorité des personnes interrogées décerne dans l'ensemble un bon certificat à la CCL. Les auteurs de l'étude recommandent de poursuivre les activités de la CCL et de prolonger l'aide fédérale nécessaire à cet effet.

Comme cela a déjà été dit, ce n'est pas ici le lieu d'entrer dans le détail de cette étude. Mais le fait qu'elle ait pu arriver à des conclusions est avant tout imputable à la grande participation de nos membres à l'enquête, au temps consacré à cet effet ainsi qu'aux multiples commentaires précieux, ce qui mérite toute notre reconnaissance. C'est pourquoi je l'exprime à tous ceux qui ont participé. Mais je tiens également à remercier ici toutes les autres personnes, qui au sein du comité, de la commission d'examen, en tant que responsable de l'information, réviseurs, représentants des banques ou à l'OFL ont contribué à la réussite des activités de la CCL, sans oublier bien sûr le directeur et son équipe pour leur engagement infatigable et couronné de succès.

Dr Peter Gurtner, président

Répartition linguistique

- CHF 1 223 200 000 chez 201 des 300 membres de langue allemande
- CHF 576 000 000 chez 40 des 61 membres de langue française



Membres par association

- 152 membres ASH détiennent CHF 1 405 300 000
- 42 membres ASCP détiennent CHF 140 300 000
- 36 membres ACR détiennent CHF 129 500 000
- 11 membres hors association détiennent CHF 124 100 000



Mesdames et Messieurs,

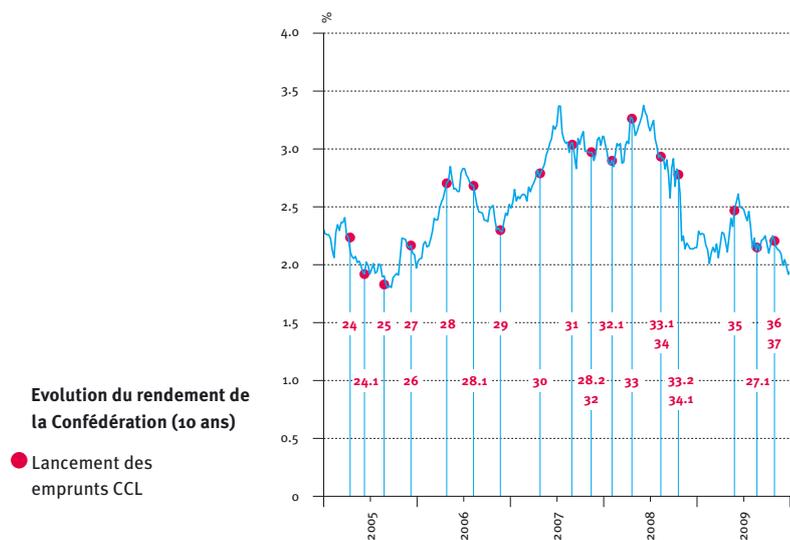
Depuis le 11 décembre 1990, date de sa fondation, la CCL a mené à bien 48 émissions pour un volume total de près de 3.6 milliards de francs. Les emprunts de la CCL sont cautionnés par la Confédération et offrent ainsi à l'investisseur une sécurité sans pareille. Dans le Swiss Rating Guide de la Banque cantonale zurichoise, la CCL se voit attribuer le rang le plus élevé, soit «AAA/stable». Ceci a des effets bénéfiques pour les membres participant à un emprunt. La comparaison des all-in-costs de la CCL avec les taux d'intérêt des banques pour des hypothèques fixes comparables démontre que les financements CCL ont toujours été nettement plus favorables.

Activité d'emprunt

Durant l'année sous rapport également, les activités de la direction ont été entièrement axées sur l'activité d'emprunt. Elle s'était fixée pour objectif de lancer une émission à chaque trimestre afin de pouvoir mettre à disposition des financements à brefs intervalles. Durant les premières semaines

de l'année, la demande s'est toutefois montrée plutôt frileuse. C'est ainsi que le premier emprunt n'a été émis que le 28 mai 2009. Même si pour un emprunt public, la somme de 45 millions de francs était en fait trop modeste, cette forme a néanmoins été choisie afin de permettre des augmentations subséquentes. Compte tenu de l'évolution des intérêts enregistrée depuis, cette facilité n'a pas encore été mise à profit à ce jour. Les fonds tirés de cette émission ont été utilisés en partie pour le remboursement du placement privé de la série 18, le 29 juin 2009.

Le remboursement à temps de la série 15 en date du 30 novembre 2009 a constitué un défi particulier. Avec un montant total de 203.9 millions de francs, il s'agissait du plus grand emprunt réalisé jusqu'ici. Grâce aux fonds ainsi récoltés, 106 financements avaient été accordés, qui devaient être remplacés à l'échéance de remboursement. Nous avons alors laissé entrevoir aussi un financement de conversion pour les 66 maîtres d'ouvrage impliqués. Comme pour d'autres remboursements antérieurs, près de deux tiers



Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	«all-in-cost»	Somme
35	28.05.	8 J	2.625	100.910	2.914	45.0
27.1	26.08.	8.3 J	2.375	102.450	2.467	58.7
36	28.10.	10 J	2.500	101.586	2.699	87.3
37	28.10.	5 J	1.625	99.780	1.874	37.4

d'entre eux ont fait usage de cette offre. Au courant de l'année, plus nombreuses se sont faites les voix pronostiquant une hausse des taux d'intérêt dans les mois à venir déjà. Plusieurs maîtres d'ouvrage ont donc participé le 26 août 2009 à la première augmentation de la série 27 et ont touché à l'avance leurs parts de conversion. Les fonds sont à leur disposition pour une durée résiduelle de 8.319 années pour des all-in-costs de 2.467%, soit à des conditions avantageuses.

A l'automne 2009, les prêts octroyés s'élevaient à 133.3 millions en tout. Ce montant a permis de lancer à nouveau deux émissions simultanément, à fin octobre. Avec des all-in-costs de 2.699% pour une durée de dix ans et, respectivement, de 1.874% pour une durée de 5 ans, des conditions favorables ont été obtenues une nouvelle fois. La durée plus brève de la série 37 montre que la CCL est également un partenaire attrayant pour des financements à moyen terme. Avec une offre de diverses durées, la direction entend être aussi flexible que possible à l'avenir encore. La CCL a cofinancé durant l'exercice 2009 un nombre de 3 625 logements en tout répartis dans 110 immeubles. La valeur de gage de ces immeubles s'élève à environ 575 millions de francs.

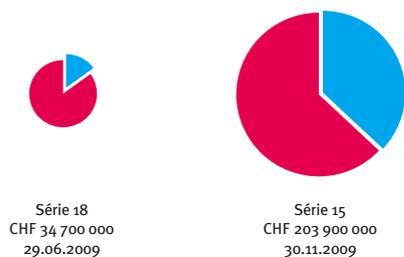
La participation à un emprunt CCL permet de se garantir les conditions avantageuses pour les prochaines années. Dans l'optique de la hausse des intérêts, plusieurs membres ont remplacé une partie de leurs hypothèques en recourant à des parts de la CCL. Les marges de crédit non utilisées sur des anciens immeubles ont été épuisées pour pouvoir financer par ce biais de nouvelles bâtisses ou des projets de rénovation également. Des fonds CCL peuvent être engagés jusqu'à 80% de la valeur de gage d'un objet.

Conseil

Au courant de l'année sous examen, la direction a mis en application les prescriptions du comité en ce qui concerne le marketing. Mais même les meilleurs instruments de marketing ne permettent pas de remplacer le contact direct avec les membres et les maîtres d'ouvrage intéressés. C'est pourquoi l'entretien individuel constitue la première des priorités pour la direction. Il est possible d'évoquer en toute efficacité les questions en rapport avec un financement dans le cadre d'un entretien téléphonique ou d'une rencontre. De cette façon, il est aussi plus simple d'aborder les besoins concrets et d'agir avec la plus grande flexibilité. Ce mode de procéder permet également de renoncer largement à des formalités. Le contact personnel avec les responsables respectifs est de surcroît bien plus sympathique pour les deux parties.

Remboursement 2009

- Financement de conversion
- Remboursement



Appréciation des risques

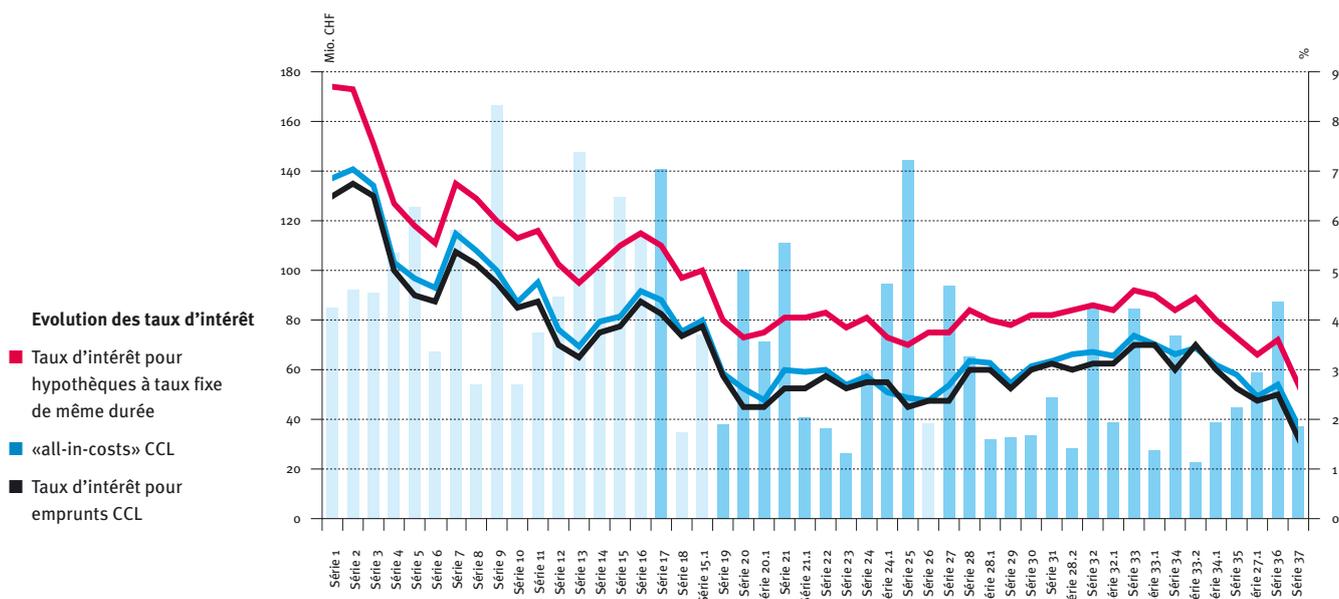
Les membres détenant des parts d'emprunt doivent présenter chaque année à la CCL leurs comptes annuels ainsi que le rapport de révision y afférent et, éventuellement, un questionnaire avec des informations complémentaires. Leurs organes de révision ont à confirmer l'observation des prescriptions en matière d'amortissement. Un organe de contrôle externe et indépendant évalue ces documents et octroie sur cette base diverses catégories de rating aux maîtres d'ouvrage. Les évaluations se fondent uniquement sur des chiffres financiers et ne tiennent pas compte de la garantie des parts d'emprunt via des titres hypothécaires ou d'autres couvertures courantes.

Dans le contexte de sa retraite annuelle, le comité s'est longuement occupé des risques liés aux prêts octroyés aux membres. Lors de cette appréciation, les garanties ont été elles aussi prises en considération. L'analyse a montré que les provisions pour pertes sur intérêts et leur gestion sont suffisamment dotées. La déduction actuelle opérée au titre des coûts lors du lancement d'une

émission a été réduite de 0.1 point de pourcentage à 0.15% du montant du prêt. La déduction pour la gestion des affaires a été augmentée dans la même mesure afin de financer les coûts engendrés par l'examen des demandes de prêt.

Comptes annuels

Le remboursement de deux emprunts et le lancement de quatre nouvelles émissions se sont tout juste équilibrés. La sortie nette de 10.2 millions de francs est imputable en premier lieu au fait qu'un maître d'ouvrage ne peut plus opérer de financements à longue échéance étant donné sa réorientation stratégique et qu'il a par conséquent remboursé toutes les parts de la série 15. Avec les provisions pour un montant de près de 13.4 millions de francs, les coûts de gestion des prêts encore ouverts à fin 2009 sont également financés jusqu'à leur remboursement. Les fonds propres ont augmenté pour passer à 3 874 358 francs.



Les comptes d'exploitation avant le produit financier présentent un solde négatif de 62 842 francs. Ce résultat doit d'abord être porté au compte de frais supplémentaires uniques causés par le développement d'instruments de marketing et, d'autre part, à un déficit dans le poste «examen des demandes». Durant les années précédentes déjà, les recettes des redevances d'examen des demandes n'avaient pas tout à fait suffi à couvrir les frais en question. Avec le changement décrit ci-dessus concernant les déductions pour frais lors du lancement des emprunts, ce poste devrait couvrir lui aussi ses frais à l'avenir.

Le développement réjouissant des bourses a eu, lui aussi, un effet positif sur les placements de la CCL et a engendré un résultat financier de 1 504 531 francs. Le comité propose donc à l'assemblée générale d'affecter 800 000 francs à la réserve spéciale. La provision pour impôts

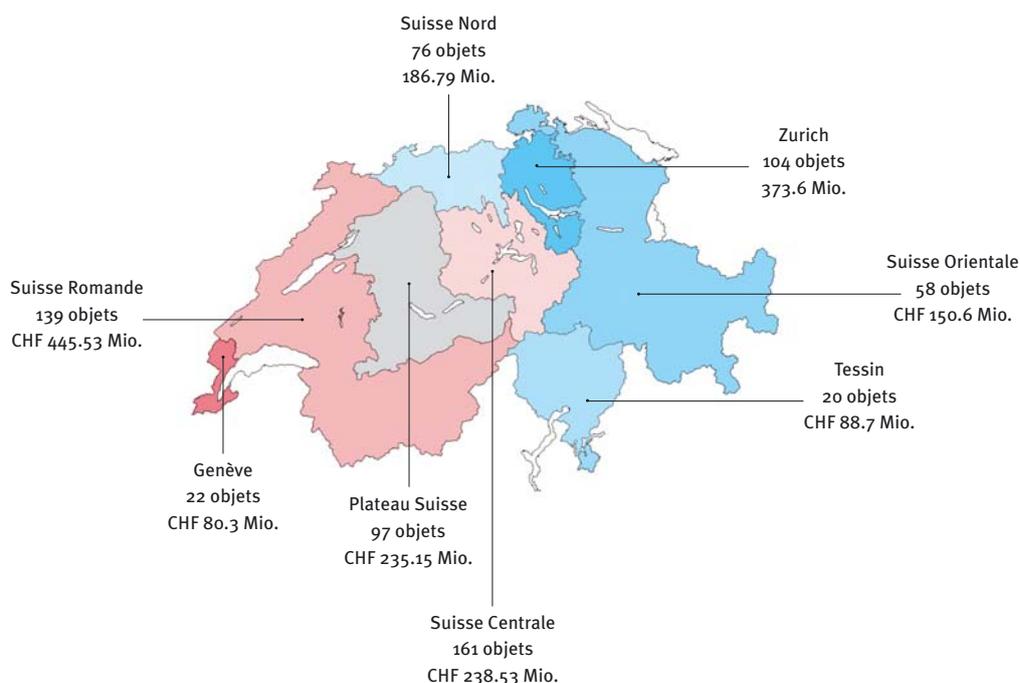
latents, qui en fait partie, a déjà été constituée à charge des comptes de résultat. Le solde résiduel après cette affectation, soit 465 743 francs, couvre le report de pertes de 222 824 francs.

Remerciements

La collaboration avec les membres du comité et de la commission d'examen s'est déroulée – en 2009 également – dans la meilleure des ententes. Nous apprécions les contacts précieux et fructueux avec les collaborateurs de l'OFL, des associations faîtières et des banques d'affaires de la CCL. Nous nous réjouissons de pouvoir être utiles à nos membres en leur fournissant renseignements et financements.

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur

Répartition géographique des financements CCL au 31.12.2009



Evaluation CCL

Wage

rr

Les emprunts de la Centrale d'émission CCL sont cautionnés par la Confédération dans le cadre de la loi fédérale sur le logement. Ce cautionnement constitue la base d'une activité couronnée de succès dans le domaine de l'émission d'emprunts. Il permet à la CCL et à ses membres un accès direct au marché des capitaux. La loi fédérale sur le logement prévoit des mesures dont elle exige, sous son art. 48, une évaluation.

Dans l'optique d'un nouveau crédit-cadre, l'Office fédéral du logement a chargé le Bureau HORNUNG, Wirtschafts- und Sozialstudien à Berne de procéder à une évaluation. Ce mandataire a achevé ses travaux à fin avril 2010 et a présenté le rapport y relatif.

Le comité a saisi l'occasion de l'évaluation pour insérer dans le rapport annuel 2009 quelques informations supplémentaires au sujet des activités menées par la CCL depuis la date de sa fondation, soit le 11.12.1990.

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur

Organisation

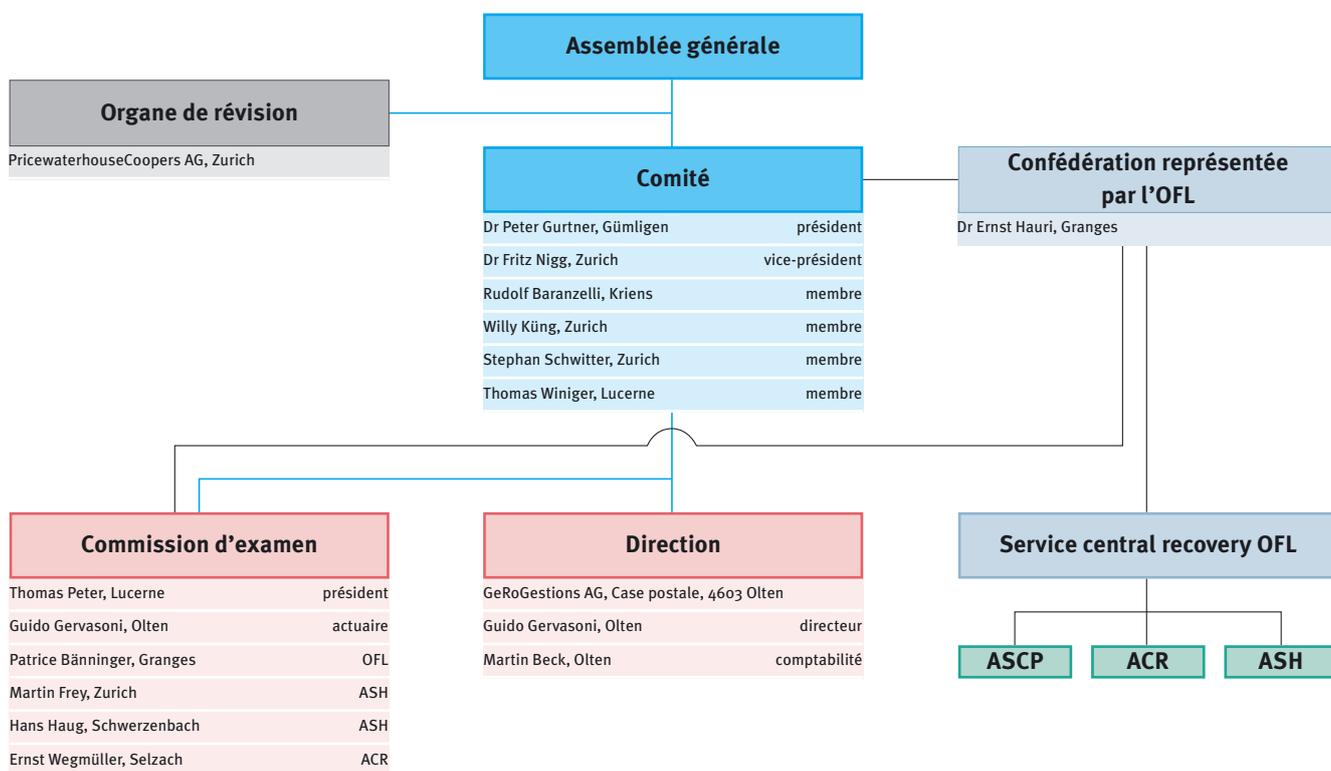
Il y a vingt ans, les coopératives d'habitation éprouvaient souvent de grandes difficultés à se procurer les fonds nécessaires au financement de leurs immeubles. Les intérêts hypothécaires avaient atteint en très peu de temps, à la fin des années quatre-vingt, un niveau de 8 pour cent et plus. Cette situation a incité les organisations faîtières de la construction de l'habitat d'utilité publique ainsi que 26 maîtres d'ouvrage actifs dans ce même secteur à créer la CCL à la fin 1990 à Olten. Ces acteurs voulaient ainsi trouver des fonds à conditions avantageuses sur le marché des capitaux.

La CCL est organisée en tant que coopérative. Pendant la phase de mise en place, le comité ne se contentait pas d'exercer la haute direction; il réglait en effet lui-même les affaires les plus importantes, alors qu'un comité d'entreprise se chargeait de l'organisation des affaires courantes. Les demandes de participation à un emprunt faisaient l'objet d'une décision définitive

de la part du comité d'examen de l'association faîtière en question. Avec le bureau compétent pour la coordination, ces comités respectifs formaient la commission d'examen.

En 1998, dans le cadre d'un remaniement profond de la structure d'organisation, une séparation logique a été faite entre les tâches stratégiques du comité et la mise en œuvre opérationnelle assumée par la direction. Cette mise en œuvre est assurée par GeRoGestions AG à Olten; il existe par ailleurs un service d'information à Lausanne. Avec la réorganisation de la procédure d'examen, la compétence de décision a été confiée à la seule commission d'examen. Au début janvier 2004, le Service central recovery à l'OFL a repris le traitement de positions problématiques de la CCL et des associations faîtières.

Tâches, compétences et responsabilités sont définies dans un règlement d'organisation.



Membres

Peuvent être membres de la CCL:

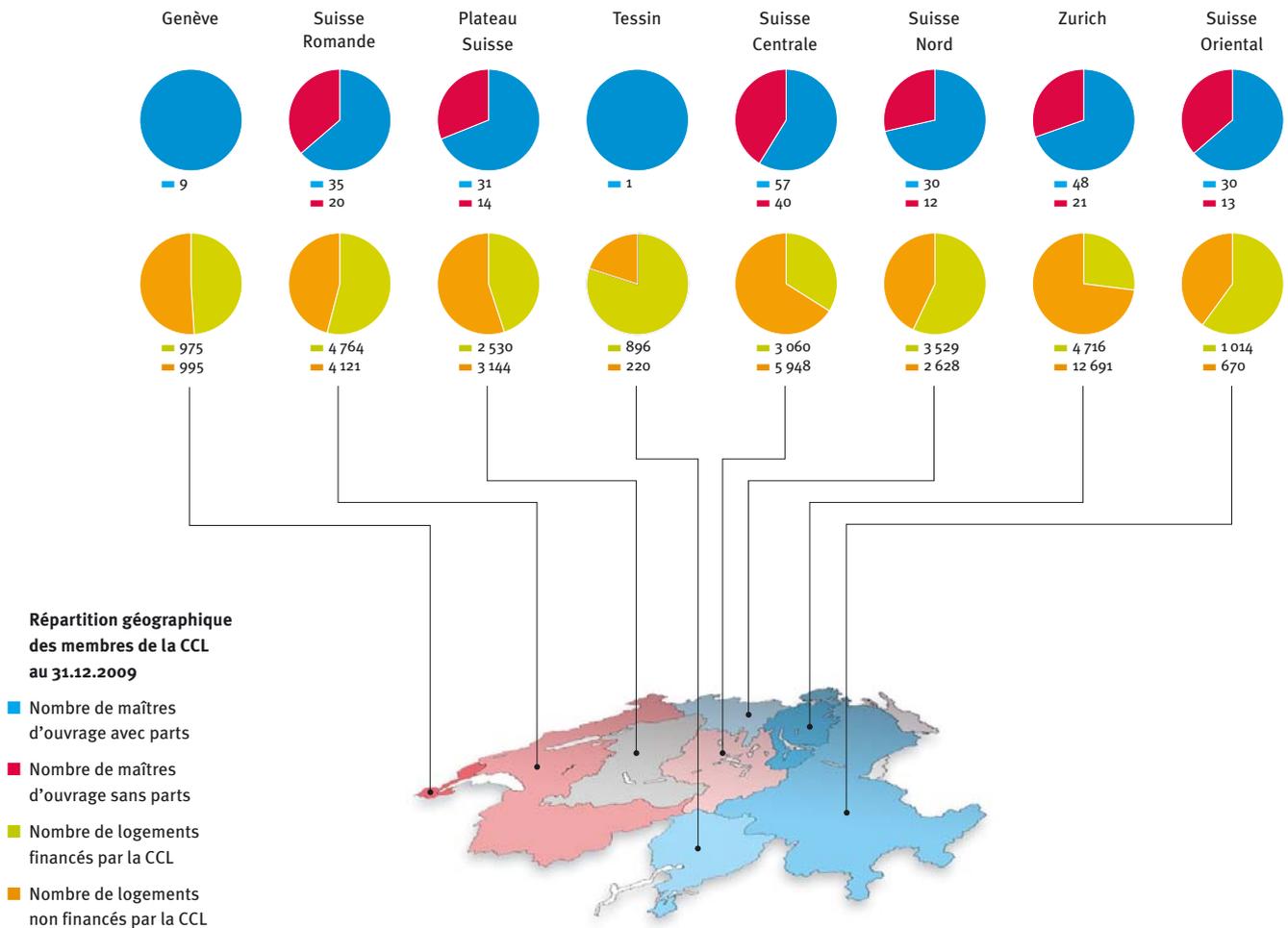
- les organisations faitières de l'habitat d'utilité publique
- les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- d'autres maîtres d'ouvrage favorisant la construction de logement à conditions avantageuses
- les organisations et institutions qui soutiennent les buts de la CCL.

Chaque membre doit souscrire au moins une part sociale d'une valeur nominale de 5 000 francs. Les maîtres d'ouvrage désirant prendre part à un emprunt doivent observer les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et remplir les exigences de la CCL en ce qui concerne

l'organisation et la fourniture de rapports. De surcroît, les 241 maîtres d'ouvrage impliqués font généralement partie d'une association faitière.

ASH	213	152	63.1%	CHF	1 405 300 000
ASCP	64	42	17.4%	CHF	140 300 000
ACR	62	36	14.9%	CHF	129 500 000
sans	22	11	4.6%	CHF	124 100 000
Total	361	241	100.0%	CHF	1 799 200 000

Le graphique montre la répartition géographique des membres de la CCL, avec et sans participation à un emprunt, ainsi que le nombre total de logements et le nombre de logements de ces maîtres d'ouvrage financés avec des parts CCL au 31.12.2009.



Parmi les membres CCL participant à un emprunt, les maîtres d'ouvrage de petite à moyenne importance, soit ceux détenant un parc de logements de moins de 100 unités, sont très fortement représentés. 155 membres bénéficiant de parts CCL (64.3%) avaient à fin 2009 un parc de logements de 5 905 unités au total. Ceci correspond à 11.4 pour cent de tous les logements que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique détiennent grâce aux financements CCL.

Les parts des emprunts ouverts au 31.12.2009 ont été engagées dans le financement partiel de 21 484 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage détenant des parts CCL		241
Logements financés au moyen de parts CCL		21 484
Rendement locatif net de ces logements	CHF	301 152 402
Taux moyen de capitalisation		6.343%
Valeur de rendement des logements	CHF	4 747 483 400

Financements CCL	CHF	1 799 200 000
Pourcentage du financement CCL à la valeur de rendement		37.90%
<u>Montant moyen de la mise en gage</u>		<u>67.73%</u>

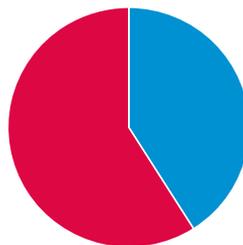
Parc total des logements des 241 MO		51 901
Rendement locatif net de ces logements	CHF	642 598 594
Taux moyen de capitalisation		6.343%
Valeur de rendement des logements	CHF	10 130 173 751

Cette présentation prouve que les membres de la CCL, compte tenu du nombre de leurs logements, revêtent une importance considérable au sein de la construction de logements d'utilité publique. A eux seuls et avec 52 000 logements environs, les 241 membres de la CCL mentionnés disposent de près d'un tiers de l'ensemble du parc de logements en propriété des coopératives d'habitation.

Les graphiques montrent la répartition du parc total selon le nombre de logements et selon la valeur de rendement de ceux-ci. La différence de respectivement 6 points de pourcentage permet de conclure que la CCL finance plutôt des logements relativement grands et/ou des nouveaux logements impliquant des coûts d'investissements assez importants.

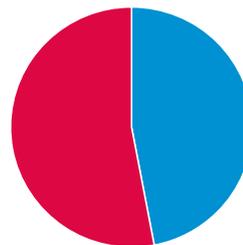
Nombre de logements jusqu'au 31.12.2009

- avec la CCL: 21 484 logements (41%)
- sans la CCL: 30 417 logements (59%)



Valeur de rendement jusqu'au 31.12.2009

- avec la CCL: CHF 4 747 483 400 (47%)
- sans la CCL: CHF 5 382 690 351 (53%)



Taux d'intérêt / volume

Evolution de l'activité des emprunts depuis la fondation jusqu'au 31.12.2009

Total des émissions lancées	48
Total emprunts de base	27
Total augmentations	11
Total placements privés	10

Le plus grand emprunt	CHF 203 900 000
La plus petite émission	CHF 22 900 000

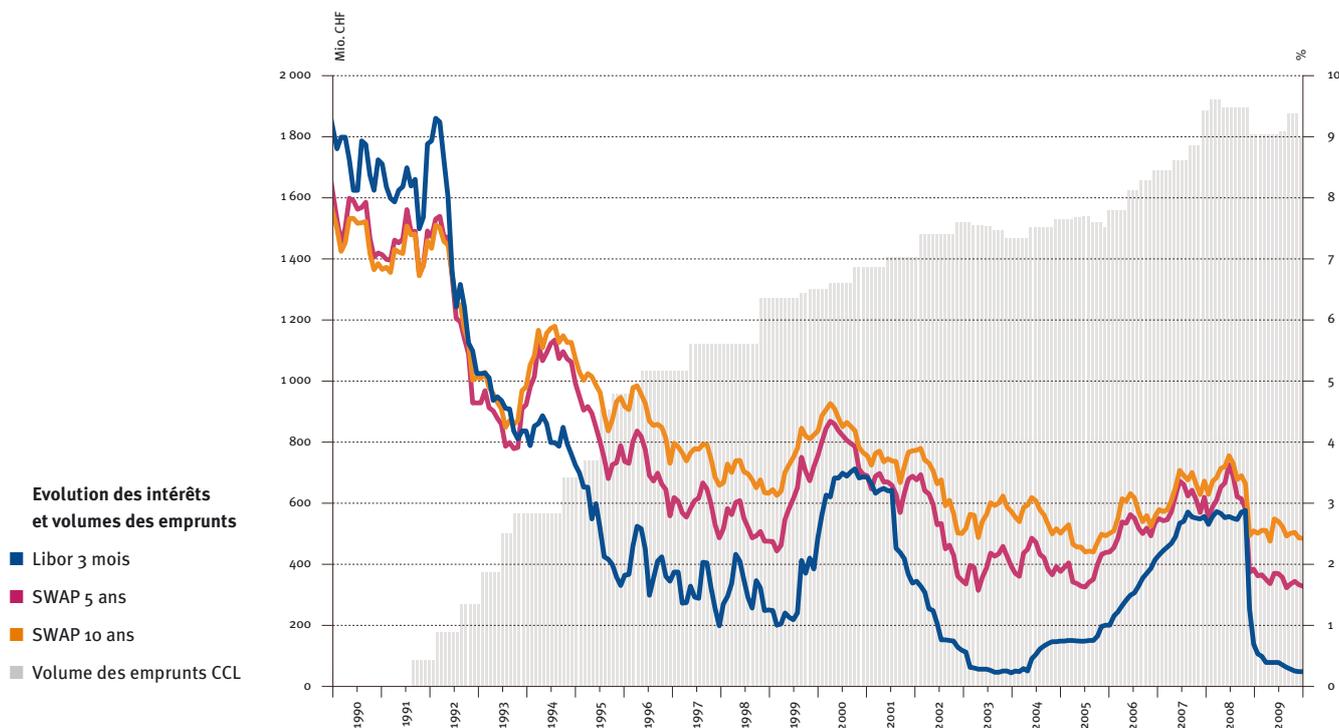
Durée maximale	15 Jahre
Durée minimale	5 Jahre
Financement transitoire	1 Monat

Maîtres d'ouvrage par emprunt, au maximum	66
Maîtres d'ouvrage par émission, au minimum	4
Part moyenne par maître d'ouvrage	2 986 588

Parts dans un emprunt, au maximum	106
Parts pour une émission, au minimum	5
Part moyenne par émission	CHF 1 999 439

Durant la phase de mise en place, la CCL se limitait à 1–2 émission(s) par an. Ce nombre a augmenté ces dernières années, afin de mieux répondre à la demande émanant des membres. Ainsi, par exemple, six émissions ont été lancées en 2008, en partie sous forme d'émissions jumelées.

L'évolution des intérêts depuis 1990 montre la plus grande volatilité du taux Libor à trois mois. L'écart entre les taux SWAP de 5 et 10 ans révèle le caractère abrupt de la courbe d'intérêt en question. Le mois de décembre 2006, un financement pour 5 ans a présenté un taux guère plus élevé que pour un financement de dix ans. Le 27.02.2004, il fallait payer en moyenne 19 points de base de plus pour une année supplémentaire, ce qui correspond au total à une augmentation de presque un point de pourcentage.

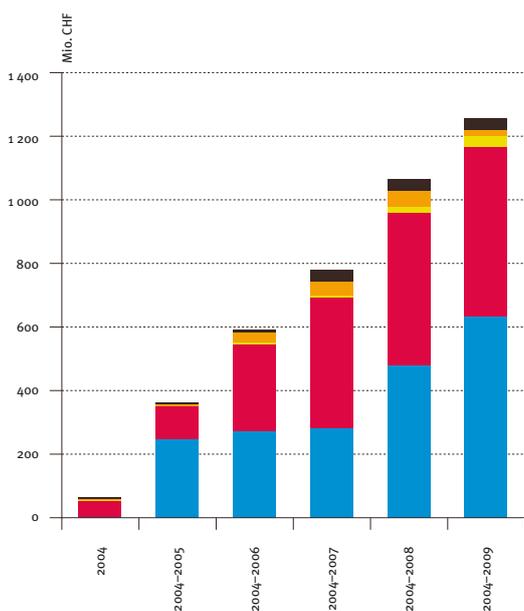


Affectation des fonds

Les fonds récoltés au moyen d'emprunts CCL peuvent d'abord être investis pour le remplacement d'hypothèques existantes et d'autre financements, pour des financements de conversion sur des parts CCL, pour le remboursement ainsi que pour la consolidation de crédits de construction et de transformation. Même un financement de projets de construction et d'assainissement est possible, et ce, en augmentant des hypothèques grevant des immeubles et en mettant ainsi à disposition des fonds propres.

Le graphique montre l'évolution des financements dans la période de la fin 2003 à la fin 2009. Le tableau y afférant met en évidence le nombre correspondant de financements durant la même période.

Parce que des parts d'emprunt sont souvent utilisées à des fins multiples, une attribution claire des fonds de la CCL aux diverses affectations n'est pas possible dans tous les cas. Au bas mot, ce sont 632 millions de francs qui ont été engagés durant les six dernières années dans des financements de conversion, ce qui représente une part de 49 pour cent environ. Les refinancements – et donc, partiellement, le remplacement de crédits de construction – ont représenté un montant de près de 538 millions de francs, soit environ 41 pour cent. Et c'est là le deuxième but en importance parmi les diverses affectations. Les autres financements de rénovations/transformation ainsi que de bâtiments neufs/l'achat d'immeubles ont mis à contribution près de 10 pour cent des montants totaux des emprunts.

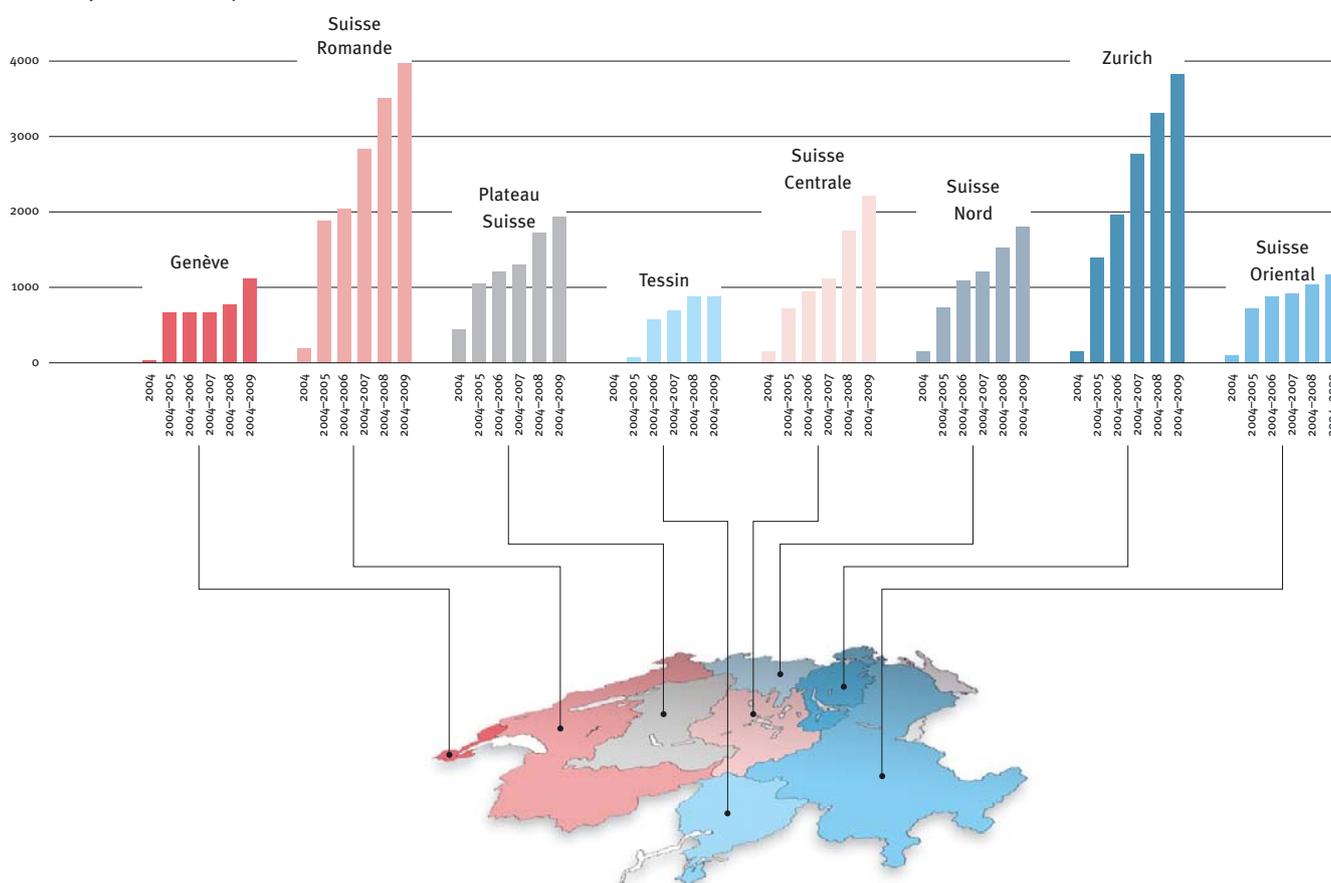


But du financement	2004	2004-2005	2004-2006	2004-2007	2004-2008	2004-2009
Divers	7	8	9	12	12	13
Rénovations/transformation	2	5	16	26	32	36
Bâtiments neufs/achats	2	3	7	7	14	21
Refinancements	27	50	119	171	208	231
Financements de conversion	3	151	164	167	266	349
Total	41	217	315	383	532	650

Le graphique illustre l'évolution des financements de logements au moyen de parts CCL dans les différentes régions de Suisse durant les six dernières années. Pendant cette période, 16 918 logements ont été cofinancés. Les parts CCL investies à cet effet ont représenté un montant total d'environ 1.3 milliard de francs, ce qui correspond en moyenne à 76 628 francs par logement. C'est en Suisse romande que des logements ont été le plus souvent cofinancés. Dans cette région, la part moyenne est également la plus haute avec 86 583 francs par logement. Dans la région de Zurich, cette part est de 65 171 francs.

De fin 2003 à fin 2009, la commission d'examen a traité 726 demandes de participation à un emprunt CCL. En moyenne, les parts souhaitées s'élevaient à environ 2 500 000 francs. 88% ont été accordés et les parts ont été touchées par la suite. A peine 5% des demandes ont été refusées; quant au reste, elles ont été retirées. Le nombre relativement modeste de ces deux catégories est imputable au fait que la direction annonce lors du préexamen déjà si, éventuellement, il n'y a aucune chance d'obtenir le prêt.

Nombre de logements par zone d'implantation des objets



Les immeubles à financer doivent remplir les exigences techniques et financières requises par les dispositions fédérales sur la promotion du logement. En font également partie les prescriptions portant sur l'écologie et la durabilité. Pour les objets ou assainissements complets terminés depuis l'entrée en vigueur de la LCAP, le respect de ces règles est contrôlé par l'OFL.

S'agissant du financement d'un immeuble, c'est sa valeur de rendement qui est décisive en premier lieu pour la CCL. Pour le calcul de cette valeur, sont capitalisées les recettes de loyer durablement réalisables. A l'occasion de la fixation du taux de capitalisation, les critères tels que la situation, l'âge et l'état de l'objet ainsi que la gestion et la situation financière du maître d'ouvrage sont pris en considération. Le compte rétroactif des financements existant au 31.12.2009 donne un taux de capitalisation moyen de 6.343 pour cent.

Les financements CCL sont accordés jusqu'à 80 pour cent de la valeur de rendement, la part dépassant les 70 pour cent devant être amortie pendant la durée du financement, que ce soit par des amortissements correspondants sur les hypothèques de rang antérieur ou par la constitution de réserves à concurrence de ce montant. Les parts CCL doivent être garanties par des titres hypothécaires ou d'autres couvertures courantes. Le 31.12.2009, les financements CCL se situaient en moyenne à 67.73 pour cent.

Rating

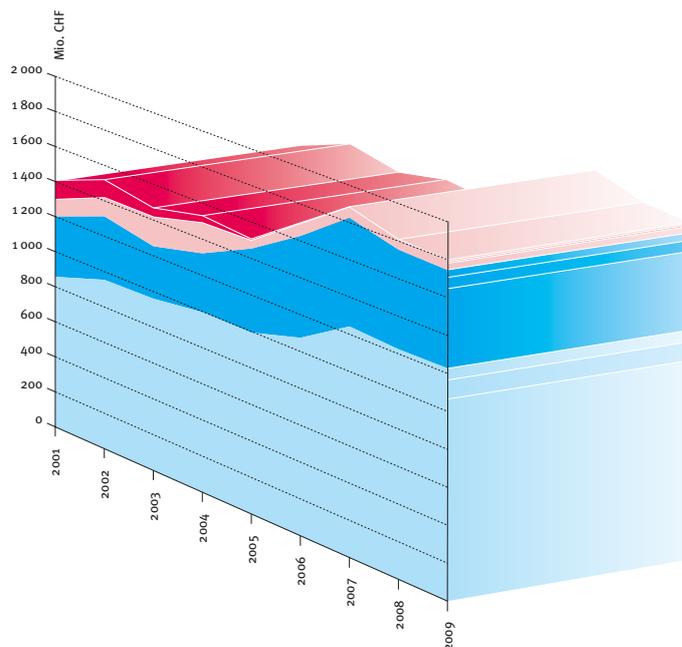
Pour détecter à temps les cas pouvant éventuellement poser problème, la CCL a introduit une procédure de rating en 1997 déjà. A titre de mesures supplémentaires, les intérêts sur les parts d'emprunt sont facturés trimestriellement depuis 2001. Pour le contrôle des entrées des paiements, une stricte gestion des débiteurs est en place.

Les maîtres d'ouvrage participant à un emprunt doivent déposer chaque année leurs comptes annuels accompagnés du rapport de l'organe de révision. Celui-ci doit également attester par écrit que les règles relatives à l'amortissement ont été observées. Un organe de contrôle externe et indépendant évalue les documents et classe les maîtres d'ouvrage selon quatre classes de solvabilité. Dès la classe 2 (solvabilité suffisante ou pire), un formulaire doit être rempli en sus

des documents mentionnés. Les maîtres d'ouvrage dotés de la classe 4 (autrement dit le rating le pire qui soit) sont adressés au Service recovery de l'OFL. Celui-ci cherche une solution, qui peut être un assainissement durable ou une liquidation en bonne et due forme.

Durant les trois dernières années, la CCL n'a plus enregistré de nouveaux cas sous rating 4. Depuis l'entrée en vigueur de la LOG, il n'y a plus eu de pertes non plus.

Le graphique montre l'évolution des quatre classes de rating depuis 2001 à fin 2009, ainsi que la répartition au 31.12.2009 des sommes de financement à l'intérieur de chaque classe de rating, en fonction des montants mis en gage.

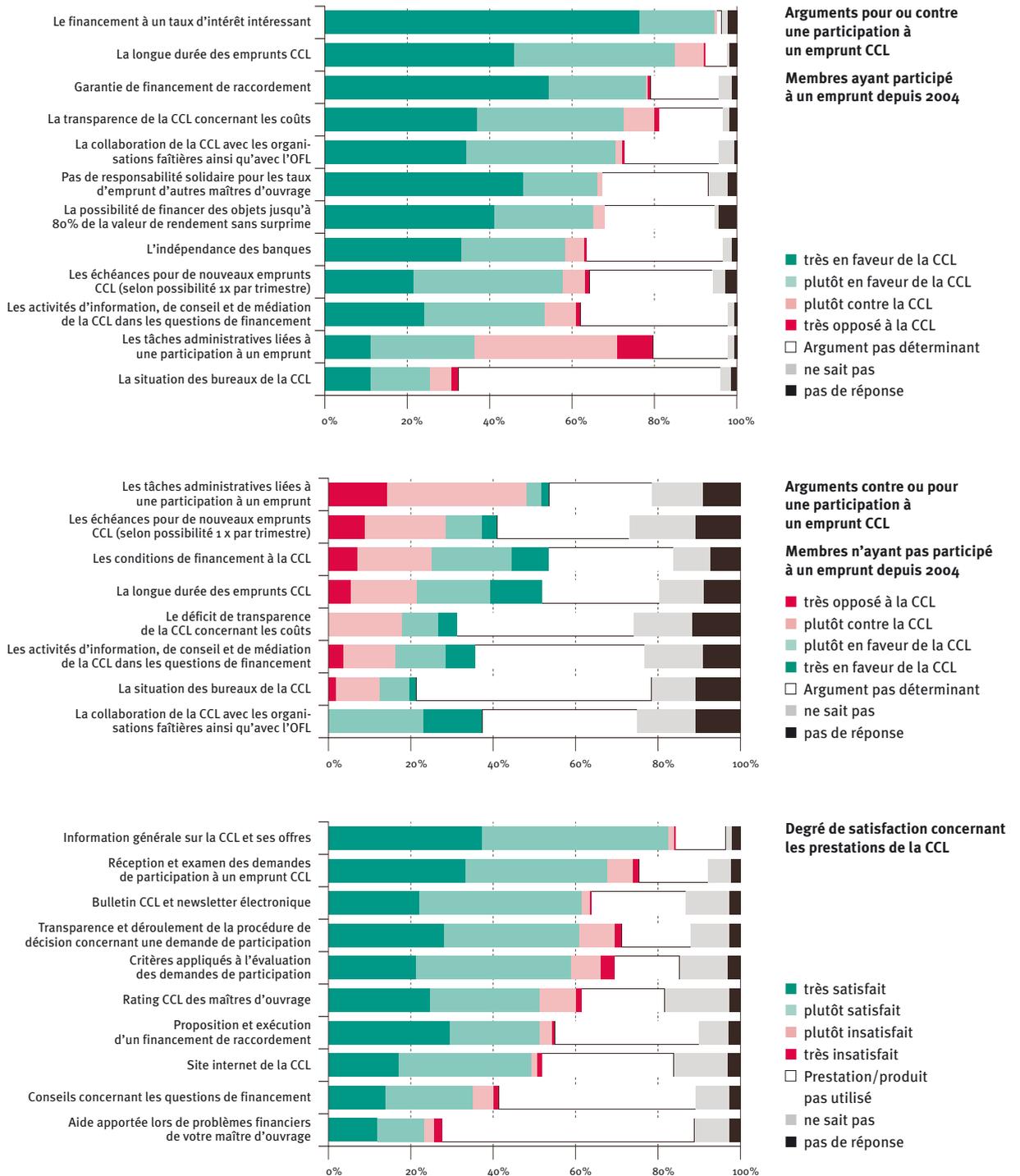


Evolution des classes de rating et montants mis en gage au 31.12.2009

Rating	Part en TCHF	%	soit % de gage
Rating 4			pas de parts
Rating 3			
	11 260	0.6	plus de 80%
	8 579	0.5	70-80%
	34 259	1.9	jusqu'à 70%
Rating 2			
	40 332	2.2	plus de 80%
	59 243	3.3	70-80%
	420 424	23.4	jusqu'à 70%
Rating 1			
	61 350	3.4	plus 80%
	100 696	5.6	70-80%
	1 063 053	59.1	jusqu'à 70%

Tiré du rapport d'évaluation

Le Bureau HORNUNG chargé de l'exécution de l'évaluation a effectué une enquête écrite auprès des membres de la CCL. Les résultats respectifs sont restitués dans les illustrations figurant ci-dessous.



Dans leur rapport, les experts ont donné l'appréciation générale suivante:



Evaluation globale

Aux yeux des rédacteurs du rapport, le cautionnement d'emprunts de la CCL est un instrument d'encouragement à la construction de logements efficace et avantageux sur le plan des coûts. Certes, la Confédération a dû, pour des biens-fonds qui avaient été soutenus sur la base de la LCAP, honorer des cautions dans le cadre d'anciennes séries d'emprunts de la CCL, mais ces pertes doivent être considérées comme des conséquences de la crise immobilière des années 90 et du refinancement de dossiers de la LCAP entrepris dans ce contexte. De tels cas ne sont plus survenus depuis l'entrée en vigueur de la LOG grâce, en particulier, au renforcement des critères d'examen et à l'amélioration des mesures de sécurité.

En continuant à cautionner les emprunts de la CCL, la Confédération permettrait à un grand nombre de maîtres d'ouvrage d'utilité publique de continuer à financer de manière avantageuse une part importante de leur parc immobilier et de contribuer ainsi à la stabilité des loyers d'un grand nombre de logements. Comme l'enquête réalisée auprès des membres de la CCL le montre, environ 70 % d'entre eux seraient prêts à participer (de nouveau) à un emprunt. Il convient de relever que ces réponses ont été formulées à un moment où le niveau des taux était bas et que la différence par rapport aux financements bancaires a eu tendance à s'amenuiser. Il n'est pas à exclure qu'en

cas d'augmentation des taux, la différence entre les taux des emprunts de la CCL et ceux des autres modes de financement augmente elle aussi, ce qui contribuerait à renforcer l'attrait des financements de la CCL. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que les emprunts de la CCL continuent à être sollicités.

Le risque de distorsion de la concurrence sur le marché des crédits en cas de poursuite des activités de la CCL dans le cadre actuel est limité du point de vue macroéconomique étant donné le volume marginal de ses activités par rapport à l'ensemble du marché hypothécaire. Toutefois, on ne saurait exclure que certaines petites banques régionales souffrent de la résiliation de prêts hypothécaires, dont l'effet serait proportionnel au volume de ces prêts à des maîtres d'ouvrage qui auraient résilié leur hypothèque pour se financer avec l'aide de la CCL. Cependant, les banques peuvent elles aussi tirer profit de l'activité de la CCL, puisqu'elles peuvent nouer des contacts avec des clients ou réaliser des affaires en finançant des projets qui ne verraient pas le jour sans les emprunts de la CCL.



Les pages précédentes donnent de la CCL une image réjouissante. La décision prise il y a vingt ans par les organisations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, à savoir créer une propre centrale d'émission en collaboration avec l'OFL, a porté ses fruits. La CCL apporte une réponse spécifique à l'exigence formulée de toutes parts à l'époque, soit de pouvoir disposer de modèles de financement alternatifs, y compris la «sécurisation» de crédits hypothécaires par le biais d'un cautionnement de la Confédération. Avec elle, la politique du logement a conquis de nouvelles terres, et ce, en recourant au cautionnement des emprunts. Comme il en va pour d'autres innovations, diverses maladies de jeunesse sont apparues au début, dans un contexte qui, au demeurant, était déjà malmené par la crise immobilière. Les responsables ont cependant rapidement appris des expériences et ont constamment amélioré la professionnalisation et l'octroi des crédits par des mesures organisationnelles, des standards plus élevés en matière de garanties, une information plus active à l'attention de la clientèle ainsi que des critères d'octroi et des contrôles plus stricts.

Aujourd'hui, la CCL représente un instrument de financement qui fonctionne bien, grâce à des spécialistes compétents à tous les niveaux, et qui est jugé de manière positive par la grande majorité de ses membres, apprécié par les investisseurs privés et institutionnels; même à l'étranger, elle est perçue comme une mesure efficace pour la promotion de l'habitat d'utilité publique.

La CCL n'est pas une banque avec laquelle on entre en relation contractuelle en qualité de client mais qui, à part cela, n'a le plus souvent rien à voir avec ce que l'on peut en attendre. Elle est un établissement de l'entraide coopérative qui certes obtient le soutien des pouvoirs

publics mais qui, en fin de compte, vit parce que ses membres s'identifient avec elle, la tiennent pour un élément de leur réseau et s'intéressent à sa prospérité comme à son bien. Même si les résultats de l'enquête donnent déjà à cet égard une image conforme, il y a cependant des potentiels d'amélioration qui sont encore relevés. Il est évident qu'une minorité notable de coopérateurs n'a pas touché des fonds jusqu'ici ou que certains d'entre eux ont encore des idées sur le mode de fonctionnement de la CCL, idées qui se fondent sur une pratique révolue depuis longtemps. Naturellement, toutes les coopératives n'ont pas besoin de financement et il est bon ces membres aussi conservent leur confiance en la CCL. Mais dans la mesure où la retenue est basée sur l'indifférence ou sur des opinions dépassées, il serait réjouissant de pouvoir entretenir un dialogue plus intense. La CCL a donc élargi son activité de conseil et ses moyens de communication. Chacun est invité à les mettre à profit et à donner de la substance à l'exercice des droits liés à sa qualité de membre, sous forme de suggestions et de critiques également.

Compte tenu du bon certificat de prestation reçu et du besoin prouvé, il est à espérer que la demande imminente de renouvellement du crédit de cautionnement trouvera l'approbation des organes de décision politiques. Hormis les moyens mis à disposition par le Fonds de Roulement, les garanties pour les emprunts CCL représentent la seule aide au logement que la Confédération octroie encore. Au vu de l'approvisionnement tendu en espace habitable à des conditions abordables, poursuivre cette aide est, comme par le passé, un mandat constitutionnel actuel et impératif.

Pour terminer, que le Bureau HORNUNG et l'OFL soient vivement remerciés ici pour la remise d'extraits des résultats de l'évaluation, mais notre gratitude va aussi à toutes celles et ceux qui ont participé à l'enquête réalisée auprès des membres.

Dr Peter Gurtner, président

Wage

rr

Comptes 2009

Bilan au 31.12.2009	ACTIFS	31.12.09 CHF	31.12.08 CHF
	Actifs circulant		
	Liquidités (Commentaire 1)	19 756 383	17 968 667
	Créances	107 570	82 294
	Titres (Commentaire 2)	10 307 729	9 866 212
	Actifs transitoires		
	intérêts courus sur parts d'emprunt	21 066 875	20 160 152
	autres	82 832	101 909
	Total actifs circulant	51 321 389	48 179 234
	Actifs immobilisés		
	Créances sur parts d'emprunt (Commentaire 3)	1 799 200 000	1 809 400 000
	Placement financiers (Commentaire 4)	5 387 139	5 727 108
	Total actifs immobilisés	1 804 587 139	1 815 127 108
	TOTAL ACTIFS	1 855 908 528	1 863 306 342
	PASSIFS		
	Dettes à court terme		
	Obligations à court terme	18 319 664	18 899 522
	Passifs transitoires		
	intérêts courus sur emprunts obligataires	21 066 875	20 160 152
	autres	43 429	53 141
	Dettes à long terme		
	Provisions (Commentaire 5)	13 635 641	12 426 351
	Emprunts obligataires et placements privés (Commentaire 3)	1 799 200 000	1 809 400 000
	Total fonds de tiers	1 852 265 609	1 860 939 166
	Fonds propres (Commentaire 6)		
	Parts sociales	2 300 000	2 290 000
	Réserve légale	150 000	150 000
	Réserve générale	150 000	150 000
	Réserve spéciale	0	800 000
	Bénéfice / perte (-) inscrit au bilan	1 042 919	-1 022 824
	Total fonds propres	3 642 919	2 367 176
	TOTAL PASSIFS	1 855 908 528	1 863 306 342

Comptes 2009

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2009

RECETTES D'EXPLOITATION

	2009 CHF	2008 CHF
Recettes tirées de la gestion		
en relation avec les emprunts	1 397 380	1 712 500
pour risques de pertes sur intérêts	571 000	716 500
pour frais de tiers sur emprunts	197 474	266 310
Contributions des membres	71 000	70 400
Examen des demandes	148 150	209 650
Utilisation de la provision pour		
frais de gestion	787 867	767 186
risques de pertes sur intérêts	43 125	94 108
frais de tiers sur emprunts	209 304	310 517
Recettes sur parts d'emprunts	55 428 394	59 629 794
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	58 853 694	63 776 965

DEPENSES D'EXPLOITATION

Prestations de tiers	1 083 581	1 202 039
Charges d'intérêts sur emprunts	55 428 394	59 629 794
Frais de tiers sur emprunts	209 304	310 517
Administration et marketing	257 803	223 311
Augmentation de la provision pour		
frais de gestion	1 168 980	1 425 900
risques de pertes sur intérêts	571 000	716 500
frais de tiers sur emprunts	197 474	266 310
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	58 916 536	63 774 371

Comptes 2009

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2009

	2009 CHF	2008 CHF
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	489 896	616 540
Autres produits d'intérêts	0	0
Gain sur titres	1 070 307	4 538
Charges d'intérêts, frais et courtages	-36 996	-36 834
Perte sur titres	-18 676	-2 197 485
TOTAL RESULTAT FINANCIER	1 504 531	-1 613 241
BENEFICE / PERTE (-) D'EXPLOITATION	1 441 689	-1 610 647
AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)		
Autres recettes	54 801	16 770
Recettes extraordinaires (Commentaire 7)	3 956	20 362
Charges extraordinaires	0	-164
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)	58 757	36 968
BENEFICE / PERTE (-) AVANT IMPÔTS	1 500 446	-1 573 679
Impôts (Commentaire 8)	-234 703	226 341
BENEFICE / PERTE (-) DE L'EXERCICE	1 265 743	-1 347 338
BENEFICE / PERTE (-) INSCRIT AU BILAN		
Solde, début de l'exercice	-1 022 824	414 514
Affectation à la réserve légale	0	-20 000
Attribution à la réserve générale	0	-70 000
Attribution à la réserve spéciale	800 000	0
Bénéfice / perte (-) de l'exercice	1 265 743	-1 347 338
SOLDE, FIN DE L'EXERCICE	1 042 919	-1 022 824

Comptes 2009

Tableau de financement 2009

	2009 CHF	2008 CHF
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	1 265 743	-1 347 338
Résultats de titres non réalisés	-1 003 761	2 140 403
Constitution de réserves (Commentaire 5)	1 209 290	997 129
	1 471 272	1 790 194
Augmentation (-) / diminution de créances et actifs transitoires	-912 922	405 468
Diminution (-) / augmentation d'obligations à court terme et passifs transitoires	-782 445	517 955
Cash-drain (-) / -flow activité opérationnelle	-224 095	2 713 617
Investissements		
Augmentation de créances sur parts d'emprunt	-228 400 000	-286 600 000
Remboursement de créances sur parts d'emprunt	238 600 000	363 100 000
Remplacement de créances sur parts d'emprunt	-1 500 000	-400 000
Reprise de créances et de créances d'intérêts sur parts d'emprunt	1 571 113	400 000
Avance (-) d'intérêts et disagios	-71 113	70 870
Titres et placements financiers	902 213	804 559
Cash-flow investissements	11 102 213	77 375 429
Financement		
Avances / paiements par acomptes	1 099 598	3 232 232
Augmentations d'emprunts obligataires et de placements privés	228 400 000	286 600 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-238 600 000	-363 100 000
Augmentation de parts sociales	10 000	60 000
Cash-drain financement	-9 090 402	-73 207 768
Variation des liquidités	1 787 716	6 881 278
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	17 968 667	11 087 389
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	19 756 383	17 968 667
Variation des liquidités	1 787 716	6 881 278

Généralités

Sous le nom «Coopérative Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique 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 faïtières 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 AG à Olten, dans le cadre d'un contrat ad hoc.

Gestion du risque

Au cours de sa journée de réflexion en août 2009, le Comité s'est penché sur les risques et les questions posés par le Système de contrôle interne (SCI). 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 l'existence même de la CCL. L'état des risques n'a pas changé véritablement par rapport à l'année précédente.

La CCL émet les emprunts obligataires en son nom propre, mais sur ordre et pour le compte de coopérateurs individuels. Les fonds mobilisés par ces emprunts sont remis, aux mêmes conditions qu'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.

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

Comptes 2009

Annexe

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 part 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 du 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 2009, c'est une part d'emprunt (l'année précédente: une) d'un montant de plus de 1 500 000 CHF (l'année précédente: 400 000 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 2009

Annexe

Principes en matière de présentation des comptes et d'évaluation

En 2009, 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 et d'évaluation des comptes 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:

	31.12.09		31.12.08
\$	1.03375	\$	1.064386
€	1.48315	€	1.47955

• 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 01.01.2007, 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.

- **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 de financement**

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

Comptes 2009

Annexe

Commentaire 1

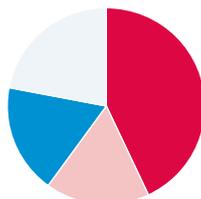
Liquidités	31.12.09	31.12.08
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	5 217 818	2 422 126
Fonds pour pertes d'intérêts	2 246 317	18 442
Compte groupé d'intérêts	12 292 248	6 078 099
Placements au jour le jour et placements à revenus fixes	0	9 450 000
Total liquidités	19 756 383	17 968 667

Commentaire 2

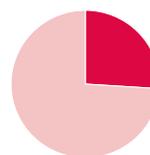
Titres	31.12.09	31.12.08
Répartition	CHF	CHF
Actions cotées en Bourse, fonds d'actions	4 108 690	3 378 229
Obligations cotées en Bourse, fonds d'obligations	6 199 039	6 487 983
Total titres	10 307 729	9 866 212

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 43%
 - Obligations domiciliées en étranger 17%
 - Actions domiciliées en Suisse 18%
 - Actions domiciliées en étranger 22%



- Placements à l'échéance finale**
- Obligations domiciliées en Suisse 26%
 - Obligations domiciliées en étranger 74%



Comptes 2009

Annexe

Commentaire 3

Créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance
Série 15	3.875%	1999–2009	30.11.2009
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
Série 35	2.625%	2009–2017	26.06.2017
Série 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019
Série 37*	1.625%	2009–2014	27.11.2014

Total créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

31.12.09
CHF

31.12.08
CHF

0	203 900 000
140 800 000	140 800 000
0	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
152 400 000	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	124 000 000
135 200 000	135 200 000
112 700 000	112 700 000
45 000 000	0
87 300 000	0
37 400 000	0
1 799 200 000	1 809 400 000

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.

Comptes 2009

Annexe

Commentaire 4

Investissements financiers

Répartition

Placements à revenus fixe à l'échéance finale
Titres de participation non cotés et
titres de créance

Total investissements financiers

	31.12.09 CHF	31.12.08 CHF
Placements à revenus fixe à l'échéance finale	5 287 137	5 626 106
Titres de participation non cotés et titres de créance	100 002	101 002
Total investissements financiers	5 387 139	5 727 108

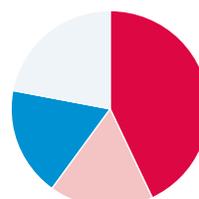
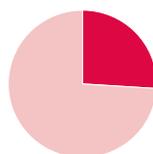
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs d'une solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

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 «Coopérative 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 26%
- Obligations domiciliées en étranger 74%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 43%
- Obligations domiciliées en étranger 17%
- Actions domiciliées en Suisse 18%
- Actions domiciliées en étranger 22%

Comptes 2009

Annexe

Commentaire 5

Provisions pour	Coûts de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques de pertes d'intérêts	Impôts latents	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2007	4 318 427	1 186 745	5 696 050	228 000	11 429 222
Utilisation conforme					
au but	767 186	310 517	94 108	228 000	1 399 811
Dissolutions	0	11 770	0	0	11 770
Nouvelles constitutions	1 425 900	266 310	716 500	0	2 408 710
Etat au 31.12.2008	4 977 141	1 130 768	6 318 442	0	12 426 351
Utilisation conforme					
au but	787 867	209 304	43 125	0	1 040 296
Dissolutions	0	28 508	0	0	28 508
Nouvelles constitutions	1 168 980	310 114	571 000	228 000	2 278 094
Etat au 31.12.2009	5 358 254	1 203 070	6 846 317	228 000	13 635 641

Commentaire 6

Fonds propres	Parts sociales (Parts sociales à CHF 5 000)	Réserve légale	Réserve générale	Réserve spéciale	Report bénéfice	Résultat annuel	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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
Affectation du bénéfice							
	-	-	-	-800 000	-547 338	1 347 338	0
Emission parts sociales	65 000	-	-	-	-	-	65 000
Reprise parts sociales	-55 000	-	-	-	-	-	-55 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-	-	-	1 265 743	1 265 743
Etat au 31.12.2009	2 300 000	150 000	150 000	0	-222 824	1 265 743	3 642 919

Comptes 2009

Annexe

Commentaire 7

Recettes extraordinaires

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

Commentaire 8

	31.12.09 CHF	31.12.08 CHF
Impôts		
Répartition		
Constitution / annulation (-) de provisions pour impôts latents	228 000	-228 000
Annulation de régularisations des années précédentes	0	-2 469
Impôts courants sur les rendements et capitaux	6 703	4 128
Total impôts	234 703	-226 341

Commentaire 9

	31.12.09 CHF	31.12.08 CHF
Actifs mis en gage		
Répartition		
Limites de crédit	6 000 000	6 000 000
Mise à contribution	0	0
Valeur comptable des actifs mis en gage		
Liquidités	13 100 049	8 332 323
Titres	10 307 729	9 866 212
Placements financiers	5 287 137	5 726 106

Commentaire 10

Evénements après le jour du bilan

Depuis le jour du bilan, soit le 31 décembre 2009, aucun événement n'a eu lieu qui aurait pu limiter de manière essentielle l'expression des comptes 2009.

Affectation du bénéfice inscrit au bilan

Le Comité propose à l'Assemblée générale d'affecter comme suit le bénéfice inscrit au bilan de 1 042 919 CHF:

	CHF
Affectation à la réserve légale	75 000
Affectation à la réserve spéciale	800 000
Report à compte nouveau	167 919
Total bénéfice inscrite au bilan	1 042 919

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 la Coopérative 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 10 à 22) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

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 2009 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 27 avril 2010

Organes et fonctionnaires

état au 31.12.2008

Comité

Dr Peter Gurtner, Gümligen	président
Dr Fritz Nigg, Zurich	vice-président
Rudolf Baranzelli, Kriens	membre
Willy Küng, Zurich	membre
Stephan Schwitter, Zurich	membre
Thomas Winiger, Lucerne	membre

Représentant de l'OFL

Dr Peter Gurtner, Granges	OFL
---------------------------	-----

Commission d'examen

Thomas Peter, Lucerne	président
Guido Gervasoni, Olten	actuaire
Patrice Bänninger, Granges	OFL
Martin Frey, Zurich	ASH
Hans Haug, Schwerzenbach	ASH
Ernst Wegmüller, Selzach	ACR

Organe de contrôle

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Chargé de l'information

Hans Conrad Daeniker, Uster

Direction Olten

GeRoGestions AG, Case Postale, 4603 Olten	
Guido Gervasoni, Olten	directeur
Martin Beck, Olten	comptabilité

Bureau Lausanne

Association Suisse pour l'Habitat ASH
Case Postale 227, 1000 Lausanne



Leberngasse 9

Case postale

4603 Olten

Téléphone 062 206 06 16

Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch