

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2010

ari

Rapport annuel du président	3
<hr/>	
Rapport de la direction	6
<hr/>	
Comptes 2010	
<hr/>	
Bilan	14
<hr/>	
Compte de pertes et profits	15
<hr/>	
Tableau de financement	17
<hr/>	
Annexe aux comptes	18
<hr/>	
Rapport de l'organe de contrôle	27
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	29
<hr/>	

Rapport annuel du président

Chers Membres,
Mesdames et Messieurs,

L'approvisionnement en logements ne joue qu'un rôle secondaire dans le baromètre des préoccupations de la population publié périodiquement. Le changement de ton dans le débat concernant la politique du logement et des agglomérations au cours des derniers mois ne devrait cependant pas échapper aux personnes attentives. La mauvaise humeur s'exprime toujours plus au sujet des phénomènes de pénurie, hausses de loyer, effets d'évincement, tendances au mitage marquant profondément les structures et les paysages ainsi qu'à propos de l'augmentation des prix, tous ces phénomènes étant causés par des facteurs économiques et démographiques. La politique du logement représente à nouveau un thème de campagne électorale. Divers cantons et communes ont désormais découvert la nécessité de disposer d'un stock de base de logements sociaux et tentent de favoriser ceux-ci par le soutien apporté aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique au moyen de mesures innovantes dans l'aménagement du territoire, les finances et la gestion de l'utilisation du sol. Il est donc réjouissant que le législateur se soit à nouveau rappelé, au niveau fédéral également, du mandat de la Constitution qui impose d'assurer une offre de logements abordables. Peu avant la fin de l'année sous rapport, le Conseil national a approuvé le nouveau

crédit-cadre demandé par le Conseil fédéral pour le cautionnement des emprunts CCL, pour un montant de 1.4 milliards de francs, et ce à une courte majorité, mais suffisante pour passer l'obstacle du frein aux dépenses. De son côté, le Conseil des Etats a même confirmé cette décision sans aucune voix contraire durant la session de printemps 2011. Cette victoire a été pour la CCL l'affaire la plus importante menée à bien pendant l'année. Ainsi en effet, la base de l'activité des émissions d'emprunt est à nouveau assurée pour les prochaines années, ce dont il faut remercier les instances politiques, les associations qui ont apporté leur soutien et tous les autres intéressés qui ont contribué au succès du projet par leur vote et leur travail de persuasion.

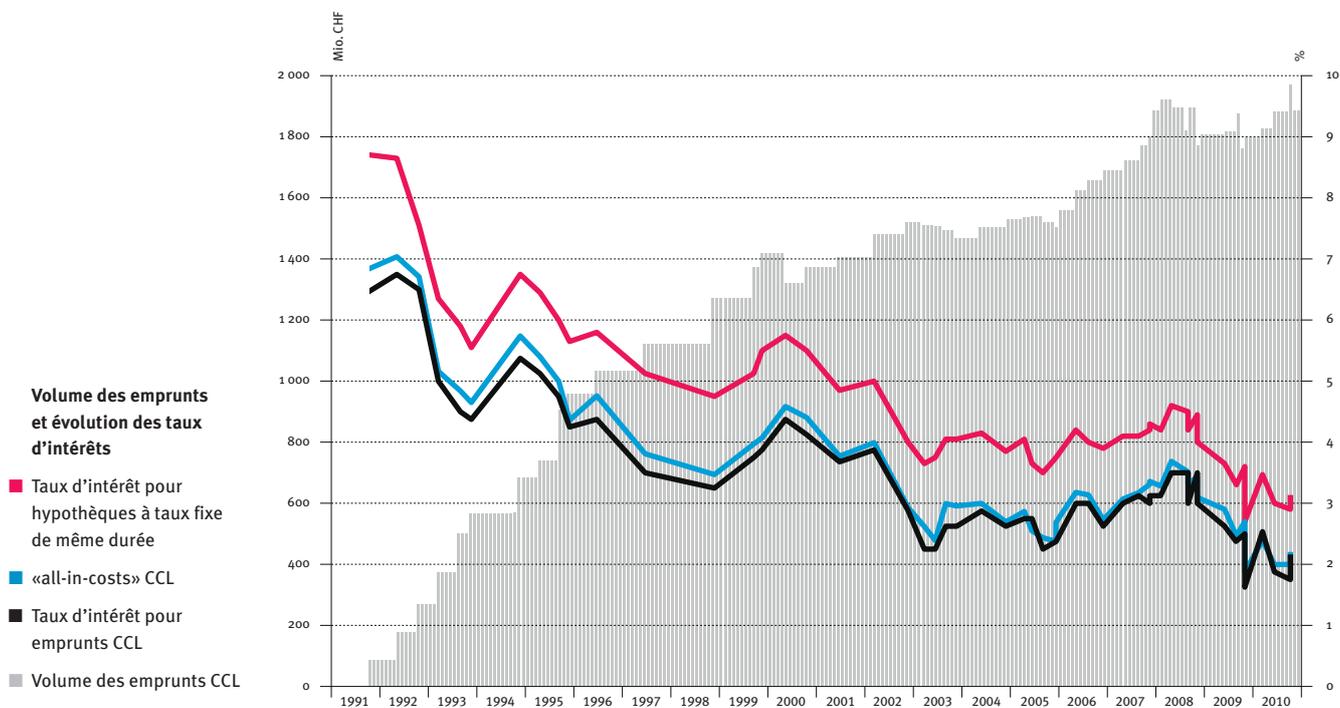
Hormis cette preuve de confiance exprimée par le politique, l'année sous examen a offert une fois de plus à la CCL, dans les activités courantes également, un bilan remarquable. Le remboursement d'un emprunt d'un montant de 140.8 millions de francs a eu pour contrepoids quatre nouvelles émissions d'un total de 228.6 millions de francs, de sorte qu'au final, il en est résulté une croissance de 87.8 millions de francs, à près de 1.9 milliards de francs. Compte tenu du contexte favorable des intérêts, on aurait pu s'attendre en réalité à un lancement plus étoffé de nouveaux emprunts, mais l'insécurité concernant le futur crédit-cadre a engendré une certaine retenue chez tous les acteurs. En raison du nouveau volume de garantie et de la tendance haussière des intérêts, il serait judicieux de mettre rapidement à profit la possibilité de se garantir à long terme des conditions encore avantageuses par une participation à un futur emprunt.

Comme annoncé une année auparavant, il n'est plus exigé, depuis le début de la période sous rapport, de redevances pour l'examen de demandes d'emprunt. La charge de travail y relative est couverte par une déduction augmentée de 0.1 pour cent pour les frais de gestion. Mais comme en même temps, la charge liée aux pertes sur intérêts a été réduite en conséquence, les frais d'émission sont demeurés les mêmes pour les emprunteurs. La suppression des redevances représente par conséquent un véritable allègement et un service pour les clients, ce qui doit permettre, grâce aussi aux instruments de communication et d'information solidement établis dans l'intervalle, d'amplifier encore et de bien ancrer l'attrait de la CCL.

S'agissant du résultat des comptes, la remontée et la chute de longue durée des marchés des capitaux en l'an 2010 a de nouveau entraîné une perte sur les titres. Les comptes d'exploitation et le résultat financier se sont malgré tout bouclés sur un excédent et l'on peut se déclarer satisfait

du résultat de l'exercice annuel. Une fois de plus, il est remarquable que la CCL n'ait pas à déplorer de pertes sur intérêts, ni de crédits mis en danger. La forte demande de logements abordables a assuré à nos membres un taux d'occupation élevé des logements. En conséquence, les résultats du rating annuel ont été positifs eux aussi, et reflètent dans l'ensemble une nouvelle amélioration de la solvabilité des preneurs de crédits. La participation à ce «test de santé» est devenue dans l'intervalle une formalité pratiquement sans lacune, ce dont il faut donner quittance avec reconnaissance à tous les participants.

Le nombre de membres de la CCL a augmenté de quatre unités par rapport à l'année précédente, pour s'établir à 365 coopérateurs. Dont 249 soit près de 68 pour cent participent à un ou plusieurs emprunts. Ils se répartissent à raison de deux tiers environ entre l'Association Suisse pour l'Habitat et, pour un tiers, l'association née durant l'année sous examen de la fusion de la l'ACR et de l'ASCP, soit «Wohnen Schweiz». Ensemble, ils détiennent 22 299 logements cofinancés par des emprunts dans 698 objets.



Le directeur de la CCL informe sur les affaires courantes dans son rapport figurant ci-après. En ce qui concerne le comité, quatre séances et une journée de retraite ont eu lieu avec la direction, étant précisé que depuis l'assemblée générale de l'an passé, grâce à l'élection complémentaire de Flavio Guido, la Suisse romande est à nouveau représentée dans l'organe de direction. Celui-ci s'est occupé, mis à part les points ordinaires inscrits à l'ordre du jour, de questions portant sur l'examen des crédits et l'évaluation des immeubles et il a décidé de s'en tenir, s'agissant des procédures de demande, aux critères de coûts et d'acceptation qui ont fait leurs preuves jusqu'ici. En outre, il a favorisé une étroite collaboration avec «Fédérhabitation», cet organe agissant en qualité de communauté de travail de l'habitat d'utilité publique; il a par ailleurs raffermi le système des référents au plan interne du comité et a discuté comme à l'accoutumée des mesures dans le domaine du Système de contrôle interne (SCI). De plus, les résultats de l'évaluation dont la CCL a fait l'objet l'année passée ont également été mis sur le tapis. A cette occasion, il s'est avéré qu'en ce qui concerne la stratégie et les modalités de travail générales de la CCL, il n'y a aucun besoin d'intervenir. Mais pour suivre certaines recommandations, il a été décidé, après une enquête supplémentaire réalisée auprès des membres, de transformer les échéances actuelles des intérêts dès la mi-2011 en un système trimestriel et d'offrir la possibilité de régler les factures par la procédure de recouvrement automatique. D'autre part,

le montant minimum en vigueur pour les parts d'emprunt, soit 500 000 francs, a été biffé. Désormais s'applique de manière générale une tranche minimale de 100 000 francs ou un multiple de ce montant. Par contre, il n'y aura toujours pas, en principe, de financements d'une durée de moins de cinq ans. Pour des cas particuliers, la CCL offre aujourd'hui déjà des solutions pertinentes.

En résumé, une fois de plus, la CCL n'a pas à rougir de la prestation fournie au cours de l'année sous rapport. Cette prestation est le résultat de l'engagement de toutes les personnes qui, au sein du comité, de la direction, de la commission d'examen, en qualité de responsables de l'information, de réviseurs, de représentants des autorités et des banques, mettent tout en œuvre pour faire triompher notre cause. Qu'elles en soient toutes chaleureusement remerciées ici, et spécialement le directeur ainsi que ses collaboratrices et collaborateurs.

Dr Peter Gurtner, président

Mesdames et Messieurs,

La CCL met à disposition de ses membres des fonds à des conditions avantageuses pour le financement d'immeubles voués au logement. Elle se procure les moyens financiers nécessaires en lançant sur le marché financier des emprunts publics ou des placements privés. Ses émissions sont cautionnées par la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité possible à l'investisseur. Sans ces cautionnements, la récolte des fonds serait nettement plus chère. Sur cette toile de fond, le renouvellement du crédit-cadre pour le cautionnement d'emprunts CCL constituait la première des priorités. En décembre 2010 et en mars 2011, les Chambres fédérales ont approuvé un nouveau crédit-cadre de 1.4 milliard de francs. Pour les années à venir, le maintien des activités de la CCL est donc garanti.

La direction s'était fixée pour but de lancer à nouveau, durant l'exercice 2010, une émission à chaque trimestre. A cet effet, il fallait une demande en conséquence, car durant l'année sous rapport, seul un emprunt arrivait à échéance de remboursement, pour lequel un financement de conversion était à organiser.

Examen des demandes

Les travaux en rapport avec l'examen des demandes de participation à un emprunt n'ont pas seulement représenté un défi au plan matériel, mais également sous l'angle du calendrier. Le début fut plutôt calme; durant les premières semaines, seules quelques demandes nous sont parvenues. Jusqu'à la moitié de l'année, leur nombre a crû en continu, pour atteindre le nombre de 40. Les conditions fort avantageuses de la série 38 au début juin et le désir d'un financement de conversion pour la série 17 ont généré au 3^e trimestre 2010 une véritable ruée sur la direction. Dans un laps de temps des plus courts, 71 demandes ont été déposées, qui devaient être examinées jusqu'à la fin septembre. La commission d'examen a fait face avec maîtrise à ce défi au cours de plusieurs séances et, en partie, par voie de circulation. Les mois suivants, les choses se sont un peu calmées. Au total, ce sont 114 demandes qui ont été adressées durant l'année sous examen, et ce pour un montant total d'env. 274 millions de francs.

La valeur de rendement d'un immeuble est l'élément décisif pour le financement. Pour le calcul de cette valeur sont capitalisées les recettes de loyer durablement réalisables. A l'occasion de la fixation du taux de capitalisation, nombres de critères sont pris en considération, ainsi la situation, l'âge et l'état de l'objet tout comme la gestion et la situation financière du maître d'ouvrage. Le taux moyen de capitalisation de tous les financements existants s'élevait au 31.12.2010 à 6.305 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 31.12.2010, les financements CCL se situaient en moyenne à 68.13 pour cent.

Dans le cadre de l'examen des objets en question, a été pris en compte le respect des exigences techniques et financières en rapport avec les prescriptions en matière d'écologie et de développement durable, selon les dispositions de la promotion du logement de la Confédération.

Aujourd'hui, la direction se met de plus en plus souvent en contact avec les maîtres d'ouvrage intéressés avant que ceux-ci ne déposent une demande. Il est ainsi possible de traiter efficacement les questions portant sur un financement, à l'occasion d'un entretien téléphonique ou d'une rencontre. De cette façon, il est aussi plus simple d'aborder les besoins concrets et d'agir en toute flexibilité. Ce mode de procéder permet également de renoncer dans une large mesure à certaines formalités. Dans son activité de conseil, la direction est en mesure de piloter le contenu d'une demande. Par conséquent, il devient très rare que des demandes rentrées doivent être rejetées.

● Communes d'implantation des constructions

Dans 259 communes suisses, il existe des quartiers d'habitat d'utilité publique qui, grâce au cautionnement de la Confédération, sont financés avantageusement à long terme.



Activité d'emprunt

Depuis le lancement de la série 36 en automne 2009, les intérêts à long terme ont baissé de près de 30 points de base. La direction a mis à profit ce recul à fin mars 2010 pour relever le montant de l'emprunt de base de la série 36 de 27.8 millions de francs pour l'amener à 115.1 millions de francs. Le prix d'émission élevé de 104.250% a eu pour effet qu'avec l'agio, il a été possible de financer la totalité des frais d'émission et de verser un petit supplément à la part d'emprunt souscrite par les maîtres d'ouvrages participants. Au courant du 2^e trimestre, les intérêts ont baissé en direction du niveau historiquement le plus bas. En date du 08.06.2010, nous avons lancé un nouveau placement privé avec la série 38. Pour un taux de 1.994%, les all-in-costs d'un financement CCL d'une durée de 9.5 ans étaient pour la première fois au-dessous de deux pour cent. Compte tenu de la quantité de requêtes déjà mentionnée, la demande pour des fonds CCL a crû jusqu'à fin septembre, pour atteindre 185 millions de francs environ. Ce montant a permis d'exécuter à nouveau une émission jumelée et de proposer ainsi deux dates d'échéance différentes aux maîtres d'ouvrage concernés. Le 06.10.2010, la direction

lançait sur le marché des capitaux un emprunt public d'une durée de 10 ans avec la série 39 et, avec la série 40, un placement privé d'une durée de 15 ans; ce fut un succès. La différence entre les «all-in-costs» de 1.999% et de 2.178% reflète les durées respectives. Ces deux séries ont constitué la clôture de la récolte de fonds durant l'année sous rapport.

64 membres ont participé aux quatre nouvelles émissions pour un volume de 228.6 millions de francs. Durant l'exercice 2010, la CCL a cofinancé 4 059 logements dans 109 constructions réparties dans toutes les régions de Suisse. La valeur de gage de ces immeubles s'élève à environ 922 millions de francs.

Le 06.11.2010, la série 17 a été remboursée dans les délais aux créanciers de l'emprunt, par un montant total de 140.8 millions de francs. Sur les 29 membres intéressés, 25 ont fait usage de la faculté de souscrire à un financement de conversion. Afin de s'assurer les conditions attrayantes, plusieurs maîtres d'ouvrage ont touché déjà à l'avance les parts d'emprunt. La comparaison des taux d'intérêt dans le graphique en page 4 prouve que les financements CCL furent toujours nettement plus avantageux que des hypothèques fixes de mêmes durées.



Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	«all-in-cost»	Montant total
36.1	09.03.	9.7 J	2.500	104.250	2.397	27.8
38	08.06.	9.5 J	1.875	100.154	1.994	54.4
39	06.10.	10 J	1.750	101.075	1.999	90.0
40	06.10.	15 J	2.125	100.896	2.178	56.4

L'activité d'emprunt, depuis la fondation de la CCL le 11.12.1990 et jusqu'au 31.12.2010, se présente comme suit:

Total des émissions lancées	52
Total des emprunts de base	28
Total augmentations	12
Total placements privés	12

Volume total des émissions	CHF 3 791 600 000
Emprunt le plus élevé	CHF 203 900 000
La plus petite émission	CHF 22 900 000

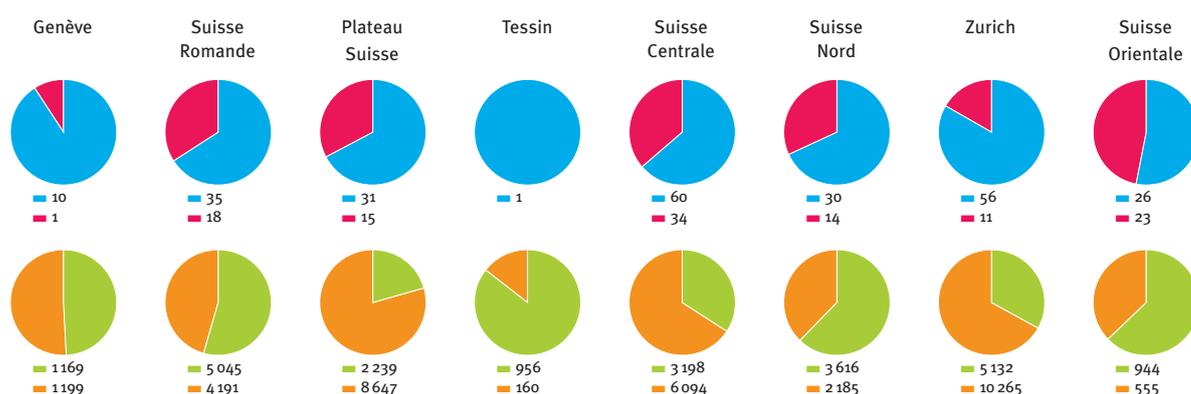
Durée maximale	15 ans
Durée minimale	5 ans
Financement transitoire	1 mois

Maîtres d'ouvrage par emprunt, au maximum	66
Maîtres d'ouvrage par émission, au minimum	4
Part moyenne par maître d'ouvrage	CHF 2 983 163

Parts par emprunt, au maximum	106
Parts par émission, au minimum	5
Part moyenne par émission	CHF 1 993 481

Durant la phase de sa mise en place, la CCL se limitait à 1–2 émissions par an. Pour pouvoir mieux répondre à la demande de ses membres, le nombre des émissions a passé entre 4 et 6 durant les dernières années, le volume respectif de ces émissions ayant été quelque peu réduit.

143 des 249 membres participent à des financements CCL avec des parts de 1 à 5 millions de francs. Les parts sont inférieures pour 23 membres. Seuls deux membres détiennent des parts CCL de plus de 100 millions de francs.



Répartition géographique des membres CCL et de leurs logements au 31.12.2010

- Nombre de maîtres d'ouvrage avec parts
- Nombre de maîtres d'ouvrage sans parts
- Nombre de logements financés par la CCL
- Nombre de logements non financés par la CCL

Affectation des fonds

Les fonds récoltés au moyen d'emprunts CCL peuvent d'abord être investis pour le remplacement d'hypothèques existantes et d'autres financements, pour des financements de conversion sur des parts CCL qui arrivent à échéance de 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 existants et en mettant ainsi à disposition des fonds propres.

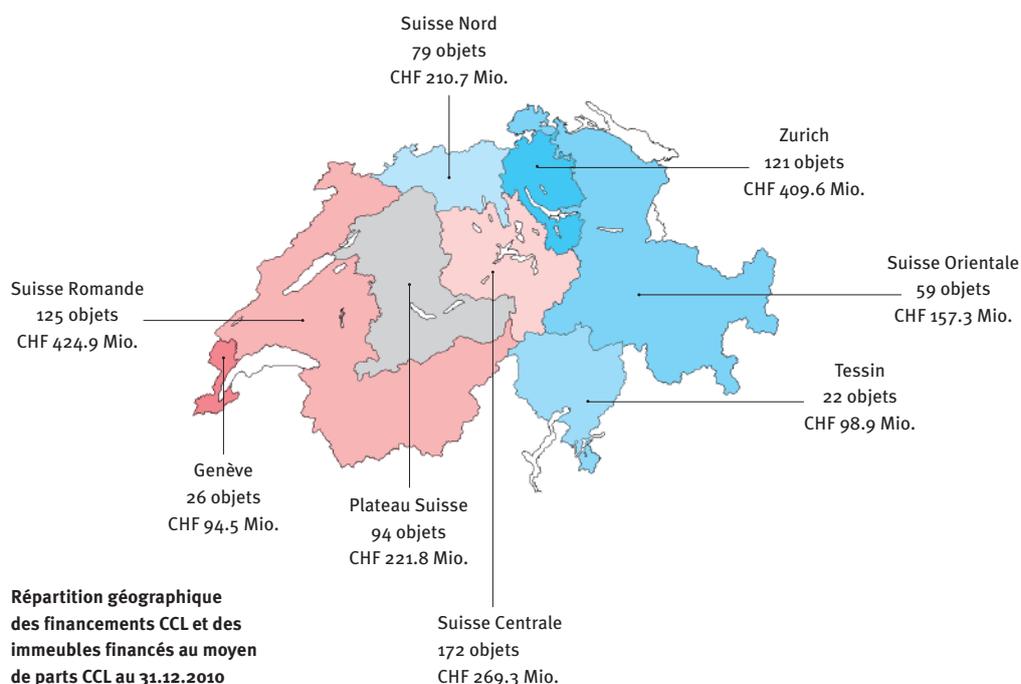
Les conditions d'un financement CCL sont fixées dans les critères d'octroi. Quant aux exigences concernant les immeubles et le financement, les dispositions sur l'examen de la demande sont applicables. Les maîtres d'ouvrage désirant prendre part à un emprunt CCL doivent observer les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et remplir les exigences de la CCL en ce qui touche l'organisation et la fourniture de rapports. En règle générale, ils sont également affiliés à une association faîtière.

Le 31.12.2010, sur 365 membres, 249 participaient aux émissions CCL comme suit:

ASH	219	156	CHF 1 474 300 000	78.1%
Wohnen-Schweiz	125	80	CHF 302 400 000	16.0%
sans	21	13	CHF 110 300 000	5.9%
Total	365	249	CHF 1 887 000 000	100.0%

Alémaniques	304	207	CHF 1 274 100 000	67.5%
Romands	61	42	CHF 612 900 000	32.5%
Total	365	249	CHF 1 887 000 000	100.0%

Le graphique ci-dessous illustre la répartition des financements CCL en Suisse. Le graphique de la page précédente 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 31.12.2010.



Les parts des emprunts ouverts au 31.12.2010 ont été engagées dans le financement partiel de 22 299 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL	249
Logements financés avec des parts CCL en nombre d'immeubles	22 299
Rendement locatif net de ces logements	CHF 311 064 048
Taux moyen de capitalisation	6.305%
Valeur de rendement des logements avec parts CCL	CHF 4 933 459 400

Financements CCL avec nombre de parts	CHF 1 887 000 000
part en % du financement CCL sur la valeur de rendement	946
Montant moyen de la mise en gage	38.25%
	68.13%

Parc total des logements des 249 membres	55 595
Rendement locatif net de ces logements	CHF 673 733 462
Taux moyen de capitalisation	6.305%
Valeur de rendement de tous les logements	CHF 10 685 377 176

Les graphiques en secteurs présentent la répartition du parc total selon le nombre de logements et selon la valeur de rendement de ceux-ci.

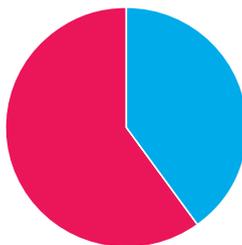
La part – exprimée en pour cent – de la valeur de rendement des logements bénéficiant de financements CCL se situe six points de pourcentage au-dessus de celle du nombre de logements avec financements CCL. Cette différence indique que la tendance est au financement, via la CCL, de logements plutôt grands et/ou assez récents, avec des coûts d'investissement supérieurs.

Evaluation des risques et rating

L'évaluation des risques en rapport avec les financements CCL figure chaque année à l'ordre du jour de la retraite du comité. L'évaluation a lieu en fonction du rating des maîtres d'ouvrage et de la garantie des parts respectives. Dans le cadre de cette analyse, on évalue aussi à chaque fois l'adéquation des provisions pour pertes sur intérêts et leur gestion.

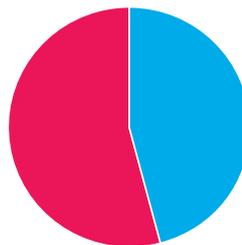
Nombre de logements jusqu'au 31.12.2010

- avec la CCL: 22 299 logements (40%)
- sans la CCL: 33 296 logements (60%)



Valeur de rendement jusqu'au 31.12.2010

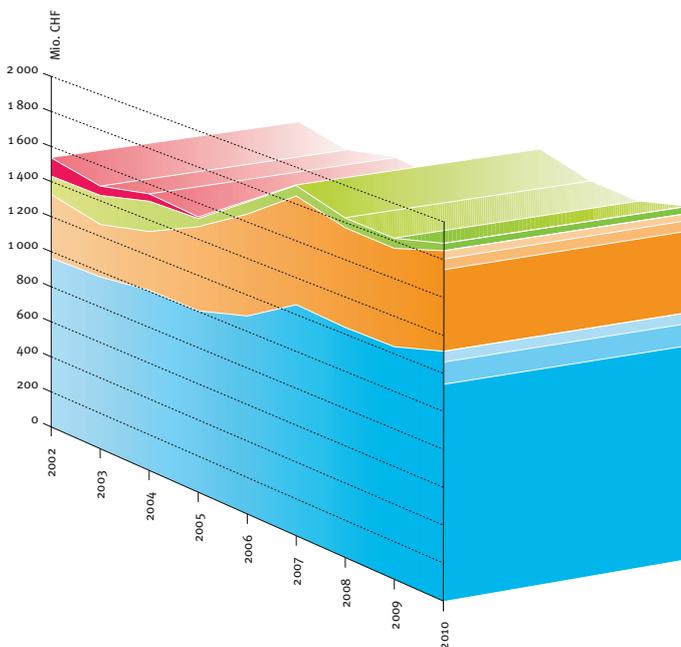
- avec la CCL: CHF 4 933 459 400 (46%)
- sans la CCL: CHF 5 751 917 776 (54%)



Les membres bénéficiant de financements CCL 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.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution des quatre classes de rating au courant des dernières années. Au jour déterminant du 31.12.2010 figure également la répartition des sommes de financement au sein de chaque classe de rating, en fonction des montants de gage.

Durant la période représentée, la qualité des prêts s'est continuellement améliorée. A fin 2010, près de 70 pour cent des parts CCL ouvertes souscrites par les membres ont conservé le meilleur classement, soit le rating 1. Seuls deux pour cent ou un montant total de 39.1 millions de francs se trouvaient auprès de maîtres d'ouvrage de la classe 3. Sur ceux-ci, près de 20.4 millions de francs étaient garantis par une portée de gage allant jusqu'à 70%. Les maîtres d'ouvrage dotés du moins bon classement, soit le rating 4, sont suivis sous l'égide du Service recovery de l'OFL. Durant les quatre dernières années, la CCL n'a plus enregistré de nouveaux cas de rating 4. Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le logement LOG, le 01.10.2003, il n'y a plus eu aucune perte non plus.



Rating	Parc		Montant total		Parts		Gage
	Parc	%	Montant total	%	Parts	%	
4	0	0	0	0	0	0	
3	7	2.8	39 100 000	2.1	11 582 940	0.6	> 80%
					7 152 700	0.4	70-80
					20 364 360	1.1	à 70%
2	86	34.5	530 300 000	28.1	41 904 586	2.2	> 80%
					56 648 158	3.0	70-80
					431 747 256	22.9	à 70%
1	156	62.7	1 317 600 000	69.8	56 797 147	3.0	> 80%
					117 210 553	6.2	70-80
					1 143 592 300	60.6	à 70%
Total	249	100.0	1 887 000 000	100.0	1 887 000 000	100.0	

Comptes annuels

Le remboursement de la série 17 et le lancement de quatre nouvelles émissions ont donné lieu à une croissance de 87 800 000 francs des emprunts et des placements privés. Les prêts versés aux membres ont augmenté dans la même mesure. A fin 2010, ces positions ont atteint un niveau de 1 887 000 000 francs (graphique en page 4).

Les provisions pour frais de gestion à hauteur de 6 012 046 francs couvrent les coûts de la gestion de toutes les émissions en cours jusqu'à leur échéance finale. Sur ce montant, 932 608 francs figurent en tant que frais à court terme. Ce montant équivaut à la dépense inscrite au budget pour l'année 2011 au titre de suivi des affaires. Les provisions pour risques de pertes sur intérêts et leur gestion sont dotées d'un montant de 7 189 217 francs. Les fonds propres ont augmenté pour passer à 3 890 739 francs. Les détails figurent dans les tableaux y relatifs de l'annexe aux comptes annuels.

Grâce à l'adaptation – effectuée avec effet au 01.01.2010 – des déductions des coûts lors de l'émission de l'emprunt, un résultat positif a également été atteint dans la colonne «Examen des demandes». Le résultat d'exploitation opérationnel avant résultat financier se monte à 74 036 francs. Certes, avec 157 488 francs, le résultat financier se situe un peu au-dessous de l'objectif porté au budget. Compte tenu des évolutions subies par les bourses et les marchés financiers, le résultat peut cependant être considéré encore réjouissant. Les comptes annuels sont clôturés avec un bénéfice de 227 820 francs. Par conséquent, avec le report du bénéfice de l'année précédente, c'est un montant total de 395 739 francs qui est à disposition de l'assemblée générale.

Remerciements

Nous apprécions beaucoup l'excellente qualité de la collaboration avec le comité et la commission d'examen et nous remercions ces organes pour la confiance qu'ils nous témoignent. Nous sentons par ailleurs que nous bénéficions du meilleur soutien des collaborateurs de l'OFL, des associations faitières et des banques d'affaires traitant avec la CCL. Un merci tout particulier s'adresse à notre chargé de l'information, Hans Conrad Daeniker et à «Fédérhabitation». Leur engagement en rapport avec le nouveau crédit-cadre a été très précieux. Nous soignons volontiers le contact direct avec nos membres et nous nous réjouissons de pouvoir leur être utiles avec nos renseignements et nos financements.

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur

Comptes 2010

Bilan au 31.12.2010

	31.12.10 CHF	31.12.09 CHF
ACTIFS		
Actifs circulant		
Liquidités (Commentaire 1)	17 352 943	19 756 383
Créances	72 237	107 570
Titres (Commentaire 2)	12 272 210	10 307 729
Actifs transitoires		
intérêts courus sur parts d'emprunt	20 751 105	21 066 875
autres	90 740	82 832
Total actifs circulant	50 539 235	51 321 389
Actifs immobilisés		
Créances sur parts d'emprunt (Commentaire 3)	1 887 000 000	1 799 200 000
Placement financiers (Commentaire 4)	7 215 306	5 387 139
Total actifs immobilisés	1 894 215 306	1 804 587 139
TOTAL ACTIFS	1 944 754 541	1 855 908 528
PASSIFS		
Dettes à court terme		
Obligations à court terme	18 439 156	18 319 664
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	20 751 105	21 066 875
autres	92 606	43 429
Dettes à long terme		
Provisions (Commentaire 5)	14 580 935	13 635 641
Emprunts obligataires et placements privés (Commentaire 3)	1 887 000 000	1 799 200 000
Total fonds de tiers	1 940 863 802	1 852 265 609
Fonds propres (Commentaire 6)		
Parts sociales	2 320 000	2 300 000
Réserve légale	225 000	150 000
Réserve générale	150 000	150 000
Réserve spéciale	800 000	0
Bénéfice inscrit au bilan	395 739	1 042 919
Total fonds propres	3 890 739	3 642 919
TOTAL PASSIFS	1 944 754 541	1 855 908 528

Comptes 2010

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2010

RECETTES D'EXPLOITATION

	2010 CHF	2009 CHF
Recettes tirées de la gestion		
en relation avec les emprunts	1 752 720	1 397 380
pour examen des demandes	228 600	0
pour risques de pertes sur intérêts	342 900	571 000
pour frais de tiers sur emprunts	144 588	197 474
Contributions des membres	71 800	71 000
Examen des demandes	0	148 150
Utilisation de la provision pour		
frais de gestion	870 328	787 867
risques de pertes sur intérêts	0	43 125
frais de tiers sur emprunts	178 558	209 304
Recettes sur parts d'emprunts	51 610 563	55 428 394
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	55 200 057	58 853 694

DEPENSES D'EXPLOITATION

Prestations de tiers	1 042 732	1 083 581
Charges d'intérêts sur emprunts	51 610 563	55 428 394
Frais de tiers sur emprunts	178 558	209 304
Administration et marketing	282 560	257 803
Augmentation de la provision pour		
frais de gestion	1 524 120	1 168 980
risques de pertes sur intérêts	342 900	571 000
frais de tiers sur emprunts	144 588	197 474
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	55 126 021	58 916 536

Comptes 2010

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2010

	2010 CHF	2009 CHF
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	442 034	489 896
Gain sur titres	9 722	1 070 307
Charges d'intérêts, frais et courtages	-42 023	-36 996
Perte sur titres	-252 245	-18 676
TOTAL RESULTAT FINANCIER	157 488	1 504 531
BENEFICE D'EXPLOITATION	231 524	1 441 689
AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)		
Autres recettes	18 418	54 801
Recettes extraordinaires (Commentaire 7)	18 493	3 956
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)	36 911	58 757
BENEFICE AVANT IMPÔTS	268 435	1 500 446
Impôts (Commentaire 8)	-40 615	-234 703
BENEFICE DE L'EXERCICE	227 820	1 265 743
BENEFICE INSCRIT AU BILAN		
Solde, début de l'exercice	1 042 919	-1 022 824
Affectation à la réserve légale	-75 000	0
Attribution à (-)/Diminution la réserve spéciale	-800 000	800 000
Bénéfice de l'exercice	227 820	1 265 743
SOLDE, FIN DE L'EXERCICE	395 739	1 042 919

Comptes 2010

Tableau de financement 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	227 820	1 265 743
Résultats de titres non réalisés	228 677	-1 003 761
Constitution de réserves (Commentaire 5)	945 294	1 209 290
	1 401 791	1 471 272
Diminution / Augmentation (-) de créances et actifs transitoires	343 196	-912 922
Diminution d'obligations à court terme et passifs transitoires	-290 199	-782 445
Cash-flow / -drain (-) activité opérationnelle	1 454 788	-224 095
Investissements		
Augmentation de créances sur parts d'emprunt	-228 600 000	-228 400 000
Remboursement de créances sur parts d'emprunt	140 800 000	238 600 000
Remplacement de créances sur parts d'emprunt	0	-1 500 000
Reprise de créances et de créances d'intérêts sur parts d'emprunt	0	1 571 113
Avance (-) d'intérêts et disagios	0	-71 113
Titres et placements financiers	-4 021 327	902 213
Cash-drain (-) / -flow investissements	-91 821 327	11 102 213
Financement		
Avances / paiements par acomptes	143 099	1 099 598
Augmentations d'emprunts obligataires et de placements privés	228 600 000	228 400 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-140 800 000	-238 600 000
Augmentation de parts sociales	20 000	10 000
Cash-flow / -drain (-) financement	87 963 099	-9 090 402
Variation des liquidités	-2 403 440	1 787 716
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	19 756 383	17 968 667
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	17 352 943	19 756 383
Variation des liquidités	-2 403 440	1 787 716

Comptes 2010

Annexe

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 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 GeRoGestions SA à Olten, dans le cadre d'un contrat ad hoc.

Gestion du risque

Au cours de sa journée de réflexion en août 2010, 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, s'agissant de la durée et du taux d'intérêt, aux mêmes conditions que celles fixées dans ces emprunts, aux maîtres d'ouvrage 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 en faveur de la CCL des titres hypothécaires, des garanties bancaires, des cautionnements ou d'autres couvertures courantes.

Comptes 2010

Annexe

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.

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 sur les 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 d'autres rapports sur demande. 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, dans le cadre de la convention précitée passée avec la Confédération. Durant l'exercice 2010, aucune part d'emprunt (année précédente: une part de 1 500 000 francs) n'a dû être 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.

Principes en matière de présentation des comptes et d'évaluation

En 2010, 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.

L'analyse des structures de coûts actuelles et l'évaluation des risques en rapport avec les emprunts ouverts ont incité le comité à revoir le financement de la charge liée à l'examen de la demande, les déductions des coûts lors du lancement de l'emprunt ainsi que la création et la suppression des réserves y relatives pour fixer dorénavant les conditions suivantes:

Au lieu des taxes facturées séparément jusqu'ici pour l'examen de la demande, la déduction pour coûts de gestion lors du lancement d'un emprunt a été augmentée de 0.1%. Pour les émissions lancées à partir du 01.01.2010, cette déduction s'élève à 0.2% pour l'année d'émission, taux auquel s'ajoute chaque année suivante un supplément de 0.06% pendant la durée de l'emprunt. Ce taux supplémentaire est affecté comme jusqu'ici à la provision constituée pour les frais de gestion.

Simultanément, la déduction pour pertes sur intérêts et leur gestion a été réduite, passant de 0.25% à 0.15%. Elle sera entièrement affectée comme jusqu'ici à la provision correspondante.

Ces adaptations n'ont aucune incidence sur le résultat de l'année précédente, raison pour laquelle un restatement des comptes annuels 2009 n'est pas nécessaire.

Les autres 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:

	31.12.10	31.12.09
US Dollar	0.93210	1.03375
EURO	1.25045	1.48315
GB Pound	1.45930	—
CAD Dollar	0.93806	—

- **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 01.01.2010, la déduction pour coûts de gestion s'élève à chaque fois à 0.2% 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 une provision, dans la mesure des décomptes des frais d'émission en question. 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. Sur les émissions de l'exercice 2009 a été perçue une déduction de 0.25%. Dès le 01.01.2010, cette déduction n'est plus que de 0.15%.

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 2010

Annexe

Commentaire 1

Liquidités

Répartition des avoirs bancaires

Comptes CCL

Fonds pour pertes d'intérêts

Compte groupé d'intérêts

Total liquidités

31.12.10
CHF

7 740 277

1 189 217

8 423 449

17 352 943

31.12.09
CHF

5 217 818

2 246 317

12 292 248

19 756 383

Commentaire 2

Titres

Répartition

Actions cotées en Bourse, fonds d'actions

Obligations cotées en Bourse, fonds d'obligations

Total titres

31.12.10
CHF

5 607 537

6 664 673

12 272 210

31.12.09
CHF

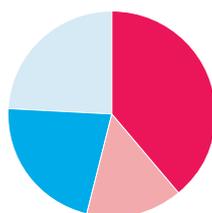
4 108 690

6 199 039

10 307 729

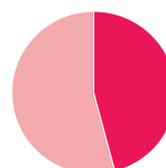
Pour les placements dans les actifs circulants s'appliquent en principe les dispositions de l'OPP2, ce conformément au Règlement de placement de la CCL.

- Titres**
- Obligations domiciliées en Suisse 39%
 - Obligations domiciliées en étranger 15%
 - Actions domiciliées en Suisse 22%
 - Actions domiciliées en étranger 24%



Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 46%
- Obligations domiciliées en étranger 54%



Comptes 2010

Annexe

Commentaire 3

Créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance
Série 17	4.125%	2000–2010	06.11.2010
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
Série 38*	1.875%	2010–2019	18.12.2019
Série 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020
Série 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025

Total créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

31.12.10 CHF	31.12.09 CHF
0	140 800 000
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	152 400 000
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	45 000 000
115 100 000	87 300 000
37 400 000	37 400 000
54 400 000	0
90 000 000	0
56 400 000	0
1 887 000 000	1 799 200 000

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 2010

Annexe

Commentaire 4

Investissements financiers

Répartition

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

Total investissements financiers

	31.12.10 CHF	31.12.09 CHF
Placements à revenus fixes à l'échéance finale	7 215 304	5 287 137
Titres de participation non cotés et titres de créance	2	100 002
Total investissements financiers	7 215 306	5 387 139

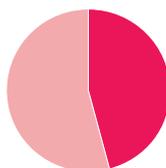
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs de solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

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.

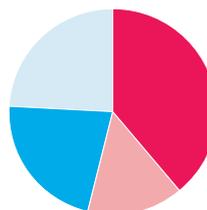
Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 46%
- Obligations domiciliées en étranger 54%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 39%
- Obligations domiciliées en étranger 15%
- Actions domiciliées en Suisse 22%
- Actions domiciliées en étranger 24%



Comptes 2010

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 31.12.2008	4 977 141	1 130 768	6 318 442	0	12 426 351
<i>Dont à court terme</i>	787 867	209 304	0	0	997 171
Utilisation	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
<i>Dont à court terme</i>	870 328	195 986	0	0	1 066 314
Utilisation	870 328	178 558	0	0	1 048 886
Dissolutions	0	17 428	0	0	17 428
Nouvelles constitutions	1 524 120	144 588	342 900	0	2 011 608
Etat au 31.12.2010	6 012 046	1 151 672	7 189 217	228 000	14 580 935
<i>Dont à court terme</i>	932 608	177 022	0	0	1 109 630

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 31.12.2008	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
Affectation du bénéfice	-	75 000	-	800 000	390 743	-1 265 743	0
Emission parts sociales	70 000	-	-	-	-	-	70 000
Reprise parts sociales	-50 000	-	-	-	-	-	-50 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-	-	-	227 820	227 820
Etat au 31.12.2010	2 320 000	225 000	150 000	800 000	167 919	227 820	3 890 739

Comptes 2010

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

Impôts

Répartition

Constitution de provisions pour impôts latents
Impôts courants sur les rendements et capitaux

Total impôts

31.12.10

CHF

0

40 615

40 615

31.12.09

CHF

228 000

6 703

234 703

Commentaire 9

Actifs mis en gage

Répartition

Limites de crédit
Mise à contribution

Valeur comptable des actifs mis en gage

Liquidités

Titres

Placements financiers

31.12.10

CHF

6 000 000

0

10 716 169

12 272 210

7 215 304

31.12.09

CHF

6 000 000

0

13 100 049

10 307 729

5 287 137

Commentaire 10

Evénements après le jour du bilan

Depuis le jour du bilan, soit le 31 décembre 2010, aucun événement n'a eu lieu qui aurait pu limiter de manière essentielle l'expression des comptes 2010.

Affectation du bénéfice inscrit au bilan

Le Comité propose à l'Assemblée générale d'affecter comme suit le bénéfice inscrit au bilan de 395 739 CHF:

Affectation à la réserve légale
Affectation à la réserve spéciale
Report à nouveau

Total bénéfice inscrit au bilan

CHF

100 000

100 000

195 739

395 739

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 14 à 26) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.

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 2010 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

Christoph Käppeli
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Marco Grossi
Expert-réviseur

Zurich, le 9 mai 2011

Organes et fonctionnaires

état au 31.12.2010

Comité

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

Représentant de l'OFL

Dr Ernst Hauri, Granges	OFL
-------------------------	-----

Commission d'examen

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

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