

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2011

ari

Rapport annuel du président	3
<hr/>	
Rapport de la direction	6
<hr/>	
Comptes 2011	
<hr/>	
Bilan	13
<hr/>	
Compte de pertes et profits	14
<hr/>	
Tableau de financement	16
<hr/>	
Annexe aux comptes	17
<hr/>	
Rapport de l'organe de contrôle	26
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	28
<hr/>	

Rapport annuel du président

Chers Membres,
Mesdames et Messieurs,

Les événements marquants de l'an passé sont les profonds bouleversements politiques et sociaux au Proche-Orient, les catastrophes naturelles et celles provoquées par des réacteurs nucléaires au Japon ainsi que la crise internationale de l'endettement et des finances. Des gouvernements sont tombés successivement, des «stress tests» ont été ordonnés pour les banques et les réacteurs nucléaires, des paquets de sauvetage ont été montés. Bien que la Suisse soit plutôt à l'abri des événements mondiaux, elle a tout de même été touchée. Les conséquences directes en sont les mesures prises par le Conseil fédéral et par le Parlement pour la stabilisation de l'emploi, les interventions de la Banque nationale sur la politique monétaire, le tournant pris dans la politique énergétique ainsi que le traitement des affaires dans le domaine des migrations et de l'asile. À titre d'effets indirects, il convient cependant de mentionner aussi la lutte pour des accords fiscaux, la livraison de données de clients par les banques et la réglementation de ces dernières ainsi que la discussion sur les avantages et les inconvénients de la libre circulation des personnes.

Si on la compare à ces problèmes ou à d'autres, l'activité de la CCL durant la période sous revue a été, une fois de plus, dépourvue de caractère spectaculaire, ce qui est d'ailleurs tout à fait rassurant. Les données conjoncturelles plus faibles et les insécurités politiques dans l'espace européen ont certes laissé des traces sur les marchés financiers et à la bourse, et par conséquent dans le portefeuille de titres de la CCL. Inversement, la politique de l'argent et des intérêts des banques d'émission a entraîné des frais de capitaux historiquement bas, ce qui s'est reflété dans les conditions avantageuses des emprunts placés.

Parallèlement, l'attrait constant de la Suisse a contribué à une nouvelle immigration et au renforcement de la demande en logements. La combinaison d'intérêts de bas niveau et d'un haut degré de location a créé, chez nos membres aussi, des conditions-cadres favorables dans l'exploitation des logements. La grande majorité de nos membres a les reins solides. Le rating de l'an passé a confirmé pour eux une très bonne solvabilité dans l'ensemble. Par conséquent, la CCL n'a eu à subir – une fois de plus – ni pertes sur intérêts, ni pertes sur prêts. Par contre, les turbulences mentionnées dans les bourses ont eu des effets moins réjouissants. Au milieu de la période sous rapport encore, il a fallu compter sur des pertes drastiques dans la valeur des placements. Vers la fin de l'année, la situation s'est quelque peu rétablie et, bien qu'au final de substantielles pertes étaient toujours enregistrées, la CCL a bouclé ses comptes sur un résultat global présentant un modeste bénéfice, grâce aux comptes d'exploitation et aux rendements financiers positifs.

L'un dans l'autre, on peut se déclarer satisfait du résultat financier compte tenu des circonstances et mentionner une fois encore à cet égard que la Confédération, depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le logement, n'a encore jamais eu à honorer un seul cautionnement depuis près de 10 ans. Au contraire: elle a bénéficié dans la même période, grâce à la CCL, de redevances perçues sur les chiffres d'affaires et les émissions pour un montant de près de 21 millions de francs. En tant que modèle de promotion qui, si les choses se passent idéalement, ne coûte rien mais génère au contraire des rendements, la CCL s'apparente donc à un tour de magie dans la politique des subventions; mais il est évident pour tout un chacun que sans le cautionnement de la Confédération, elle serait en piètre position. Il est donc réjouissant qu'en mars 2011, le Conseil des Etats ait également approuvé le nouveau crédit-cadre d'un montant de 1.4 milliard de francs et, de ce fait, aidé la CCL à constituer une base saine pour son activité pendant quelques temps encore. Cette activité a porté, l'an passé encore, sur un large éventail de prestations.

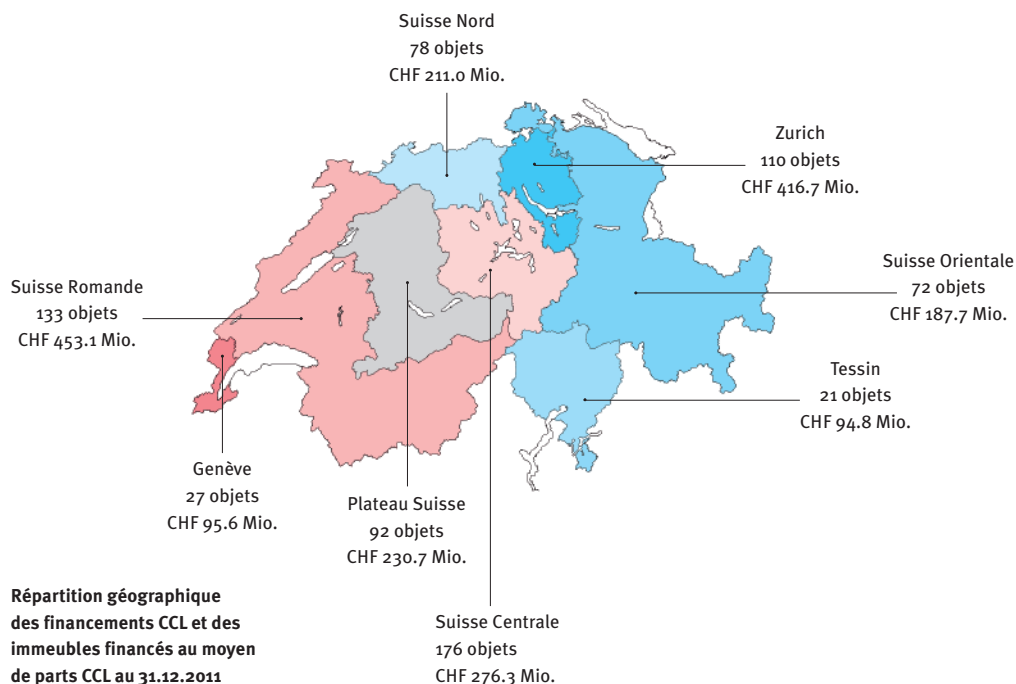
Il y a lieu de citer en premier lieu le lancement de cinq nouvelles émissions d'un montant global d'env. 231 millions de francs. En même temps, les séries 21 et 21.1 provoquaient le retour d'un peu plus de 152 millions de francs, de sorte qu'il en est résulté au bouclement une croissance de près de 79 millions à 1 966 millions de francs.

Le nombre des membres de la CCL a augmenté de 10 pour passer à 375 coopérateurs. Dont 263, soit près de 70%, participent à un ou plusieurs emprunts. Ils se répartissent pour environ deux tiers entre l'Association Suisse pour l'Habitat ASH et, pour un tiers, Wohnen Schweiz – Association des Coopératives de Construction. Ensemble, elles possèdent 23 604 logements dans 709 immeubles, ce qui représente par rapport à l'année précédente une augmentation de près de 1 500 unités. Près d'un quart des objets financés se situent en Romandie. Tout juste 3% sont localisés dans le canton du Tessin. Le solde se répartit dans les autres régions du pays et là, il se concentre sur la Suisse centrale, la région de Zurich et le Plateau Suisse.

Le rapport du directeur figurant ci-après vous informe comme toujours au sujet des affaires quotidiennes. En ce qui concerne le comité, il s'est réuni pour quatre séances et une journée de réflexion avec la direction, le chargé de la communication et le représentant de l'Office fédéral du logement. De plus, le comité d'indemnisation a siégé une fois. La commission d'examen s'est réunie quatre fois, et le président a eu l'opportunité, sur invitation de l'association internationale des coopératives, de présenter à Bruxelles l'instrument de la CCL qui a suscité un très vif intérêt.

Hormis les points ordinaires à l'ordre du jour, le comité s'est penché sur diverses questions de détail.

Un premier concernait les investissements financiers qui doivent être pondérés progressivement, aux fins de réduire la volatilité du résultat financier dans les comptes annuels, en direction de titres à taux fixe.



En deuxième lieu, la direction a été habilitée à facturer des frais très largement comptés pour les affaires – toujours plus nombreuses – qui, en raison de l'exonération des taxes d'examen, sont déjà déposées à un stade précoce de la planification et qui, après traitement, n'aboutissent à aucun résultat.

Troisièmement, il a été décidé à l'appui du système de contrôle interne (SCI) de mieux contrôler les conditions d'amortissement des affaires qui ont bénéficié d'un octroi exceptionnel et de s'en tenir en principe, pour l'examen de la demande, au taux d'intérêt de capitalisation actuel de 6.5%. Cette prescription peut cependant générer des problèmes dans un cas particulier, raison pour laquelle il y a lieu de vérifier en continu la pratique sous l'angle de ses incidences et, lorsque ceci s'avère indiqué, de l'interpréter de manière souple.

Quatrièmement, le comité a reçu une information en rapport avec l'amélioration en cours du déroulement des affaires via la banque de données interne de la CCL et le pool de données commun en voie d'établissement de la CCL, de l'OFL et des organisations faïtières; il a pris acte avec satisfaction que durant l'année sous revue, la procédure de recouvrement automatique introduite (LSV) pour l'encaissement des intérêts a fait ses preuves et devrait encore allécher d'autres clients.

En outre, le comité a confirmé la poursuite de la politique d'information et de marketing lancée ces deux dernières années, a autorisé une contribution financière pour l'Année ONU des coopératives et a consolidé la collaboration avec Fédérhabitation, la communauté d'intérêts chargée de la défense des causes des coopératives dans la politique du logement.

Le retrait de Fritz Nigg, intervenu durant l'année sous examen et la nouvelle orientation professionnelle choisie par Martin Beck ont conduit à des changements de personnel au sein du comité et de la direction. Fritz Nigg, en sa qualité de vice-président de la CCL depuis sa fondation en 1990, s'est engagé de façon extraordinaire pour le développement de notre organisme; avec Martin Beck, la CCL disposait depuis 2004 d'un gestionnaire compétent et engagé de la comptabilité. Lors de l'assemblée générale, nous avons pris congé de ces deux messieurs et leurs mérites ont été honorés. Qu'ils soient encore une fois vivement remerciés ici et nous leur souhaitons plein succès pour leur avenir. A titre de nouveau membre du comité, il a été possible d'acquérir en la personne d'Othmar Räsamen un excellent connaisseur des coopératives d'habitation; quant à Ursula Affentranger, qui a repris le chapeau dans le domaine des finances, elle s'y est déjà bien intégrée.

L'année s'est écoulée avec succès pour la CCL. Il a fallu à cet effet la coopération de nombreuses personnes. Je remercie tous ceux qui, au sein du comité, dans les commissions, en qualité de réviseurs, de représentants des banques et des autorités, ont œuvré pour notre cause. Tous les membres méritent également mes remerciements pour leur coopération dans les affaires journalières et pour leur fidélité à la CCL; je remercie enfin le directeur et son équipe pour leur travail, toujours excellent.

Dr Peter Gurtner, Président

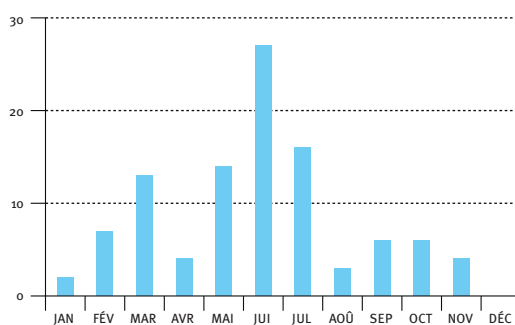
Mesdames, Messieurs,

Comment se présente le développement de notre coopérative à moyen et long terme? Est-ce que la stratégie menée en matière de financement est en adéquation avec ce développement? Avons-nous choisi les bons instruments pour la mise en œuvre? Comment se développe le marché? Est-ce actuellement le bon moment pour passer de durées brèves à de longues échéances? Nos membres seront également confrontés à ce genre de questions, comme à d'autres d'ailleurs. Dans ce contexte, la collaboration avec la CCL ne joue pas un rôle mineur, bien loin de là. Car la tâche principale de notre organisme consiste à mettre à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des crédits avantageux pour le financement d'immeubles voués au logement. À cet effet, elle se procure les moyens directement sur le marché des capitaux en lançant des emprunts publics ou des placements privés. Ses émissions sont cautionnées par la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité possible aux investisseurs. C'est la raison pour laquelle ceux-ci sont désireux de mettre à disposition de l'argent à des conditions très favorables. Dans un contexte difficile comme le fut celui de l'exercice 2011, les débiteurs dotés d'un statut AAA n'ont pas rencontré, eux non plus, de problèmes pour se procurer des fonds.

Grâce au crédit-cadre accordé pour le cautionnement d'emprunts, la CCL pourra remplir ces tâches dans les années à venir encore. Avec son expérience de plus de 20 ans, elle est également en mesure de conseiller avec compétence ses membres dans les questions de financement.

Examen des demandes

La forte demande de financements CCL se poursuit. Durant l'année sous rapport, 102 demandes ont été déposées pour un montant total de 277.9 millions de francs. Pour 54 demandes, il s'agissait de la conversion de parts d'emprunt existantes, alors que pour 28 d'entre elles, il était question de rembourser des hypothèques; pour 19 autres, un cofinancement était souhaité pour un projet d'achat, de construction ou de rénovation. Un seul cas a porté sur l'octroi d'un crédit-cadre de plus grande envergure.



Plus de la moitié des demandes ont été déposées durant les mois de mai à juillet, ce qui a mis à forte contribution les personnes chargées de leur examen. La commission d'examen a traité les demandes au cours de plusieurs séances et également par circulation des dossiers. 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. Les financements ont lieu sur la base de la valeur de rendement d'un immeuble.

Quant aux objets des gages immobiliers, il s'agissait de petits bâtiments locatifs dans des régions rurales, jusqu'à de grandes constructions globales dans des villes et agglomérations.

Cette diversité rend la tâche intéressante et pleine de défis pour la direction et la commission d'examen.

Lors de la fixation du taux de capitalisation, les loyers effectifs sont comparés avec ceux du marché. D'autres critères viennent jouer en complément un rôle important à cet égard, ainsi la situation, le degré de vétusté et l'état de l'objet en question, tout comme la conduite des affaires et la situation financière du maître d'ouvrage. L'évaluation de tous les financements a donné au 31.12.2011 un taux de capitalisation moyen de 6.29%.

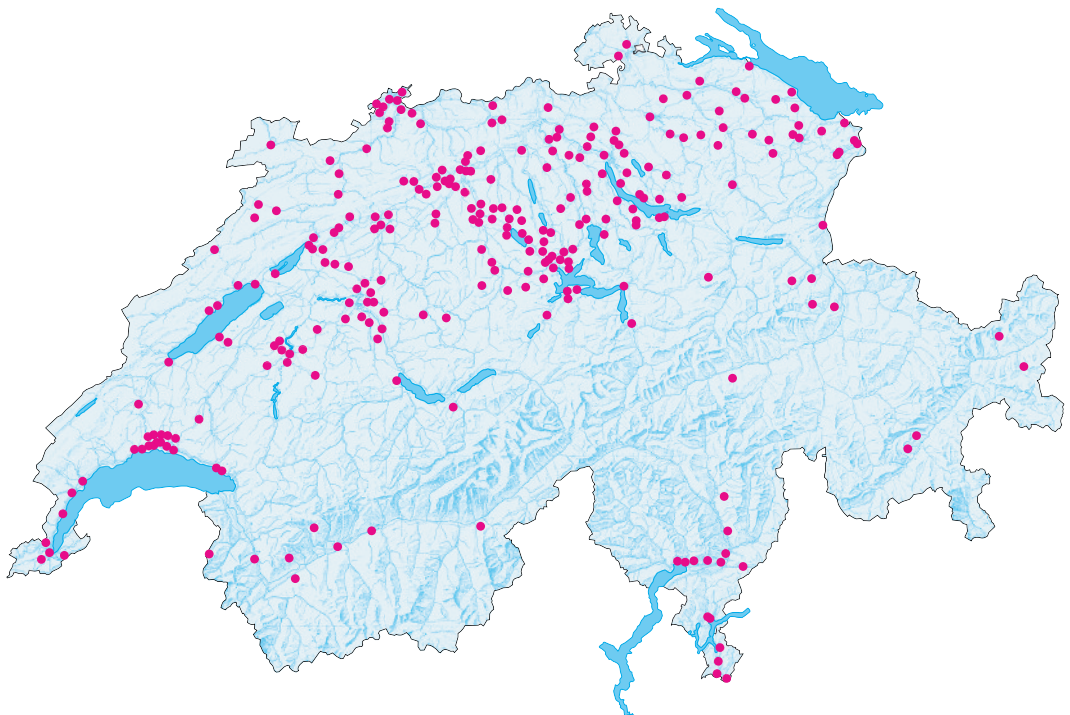
Les financements CCL sont généralement accordés jusqu'à 80% de la valeur de rendement, la part dépassant les 70% devant être amortie pendant la durée du financement, que ce soit par des amortissements correspondants sur les hypothèques de rang antérieure ou par la constitution de réserves de liquidités à concurrence de ce montant.

Les parts CCL doivent être garanties par un titre hypothécaire ou par d'autres couvertures courantes. Le 31.12.2011, les financements fluctuaient en moyenne au-dessous d'un plafond de mise en gage de 66.51%.

La CCL s'est établie en qualité de partenaire attrayant pour des financements à long terme. Depuis environ deux ans, la direction a été de plus en plus active dans le conseil portant sur le financement. Dans de nombreux cas, nous avons pu participer aux projets au stade de la définition de la stratégie de financement déjà.

● Communes d'implantation des constructions

Dans 254 communes suisses il existe des quartiers d'habitat d'utilité publique qui, grâce au cautionnement de la Confédération, sont financés avantageusement à long terme.



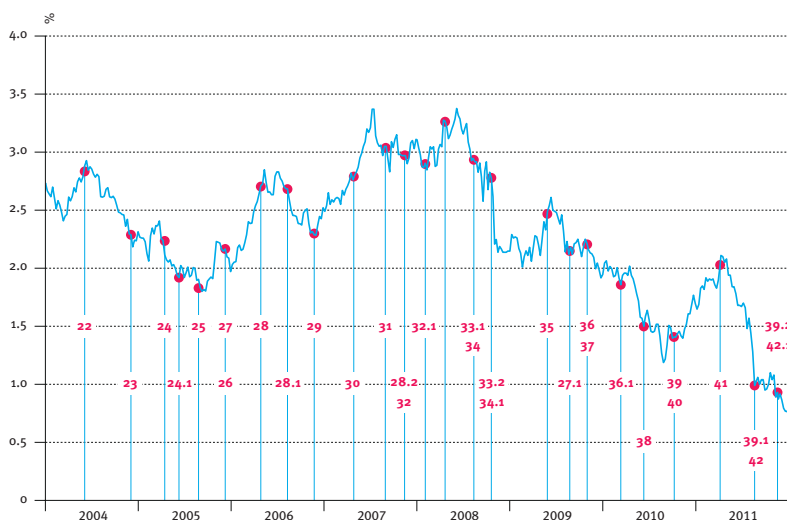
Activité d'emprunt

L'évolution des rendements des obligations de la Confédération suisse (10 ans) témoigne d'un exercice 2011 plutôt difficile. Depuis le lancement de la dernière émission en octobre 2010, les intérêts à long terme ont nettement augmenté. Jusqu'à la fin 2010 et au premier trimestre 2011 également, la hausse a représenté respectivement un bon quart de pourcentage. Les commentaires relatifs à la situation des intérêts sur le marché des capitaux sonnaient par exemple comme ceci: «... Le renversement de tendance concernant les intérêts a eu lieu... La reprise est là... Il faut tabler sur des taux d'inflation supérieurs... Il faudra bientôt compter avec un relèvement des intérêts...». Bien que sur cette toile de fond, tout parlait en faveur du lancement d'une nouvelle série, la direction a dû temporiser car le nouveau crédit-cadre n'avait pas encore été approuvé par les deux Chambres.

Le 06.04.2011, soit près de deux semaines après que le Conseil des Etats ait également donné son feu vert, le placement privé de la série 41 a constitué la première émission de l'exercice 2011. Les membres qui y ont participé doivent payer un intérêt de 2.50% pour une durée de 11 ans; les all-in-costs s'élèvent à 2.604%. Les obligations à 10 ans de la Confédération étaient montées jusqu'à plus de 2% à ce moment-là.

Un mois plus tard, l'indice se renversait et prenait une véritable tendance à la baisse. Conséquence de la crise financière, les intérêts à long terme baissaient jusqu'à mi-août en dessous de 1%. Le 18.08.2011, la direction lançait avec la série 42 un emprunt public de 92.7 millions de francs pour une durée de 15 ans. Simultanément, avec l'augmentation de la série 39 pour une durée résiduelle de 9.1 années, elle procurait à 20 membres 37.5 millions de francs supplémentaires. La direction a clôturé l'activité d'emprunt 2011 en date du 16.11.2011 par une nouvelle émission jumelée avec, respectivement, des all-in-costs de 1.438% pour tout juste 9 ans et de 1.793% pour près de 15 ans. Les rendements des obligations de la Confédération avaient chuté dans l'intervalle au-dessous de 0.9% et atteint ainsi un nouveau niveau historiquement bas.

Le 15 septembre, la série 21 était remboursée à temps aux créanciers de l'emprunt pour un montant de 152.3 millions. La grande majorité des membres concernés a mis à profit l'opportunité d'un financement de conversion. Sur un total de 76 parts, seules 16 n'ont pas été prolongées pour un montant global de 49.8 millions de francs. La comparaison des taux d'intérêt dans le graphique en page 9 prouve que les financements CCL sont restés nettement plus avantageux que des hypothèques fixes de mêmes durées. Le Conseil fédéral a supprimé avec effet au 1^{er} mars 2012 le droit de timbre sur l'émission d'emprunts publics. Pour la CCL et ses membres, ceci a pour conséquence que les coûts d'émission seront moindres, comparés à des emprunts antérieurs.



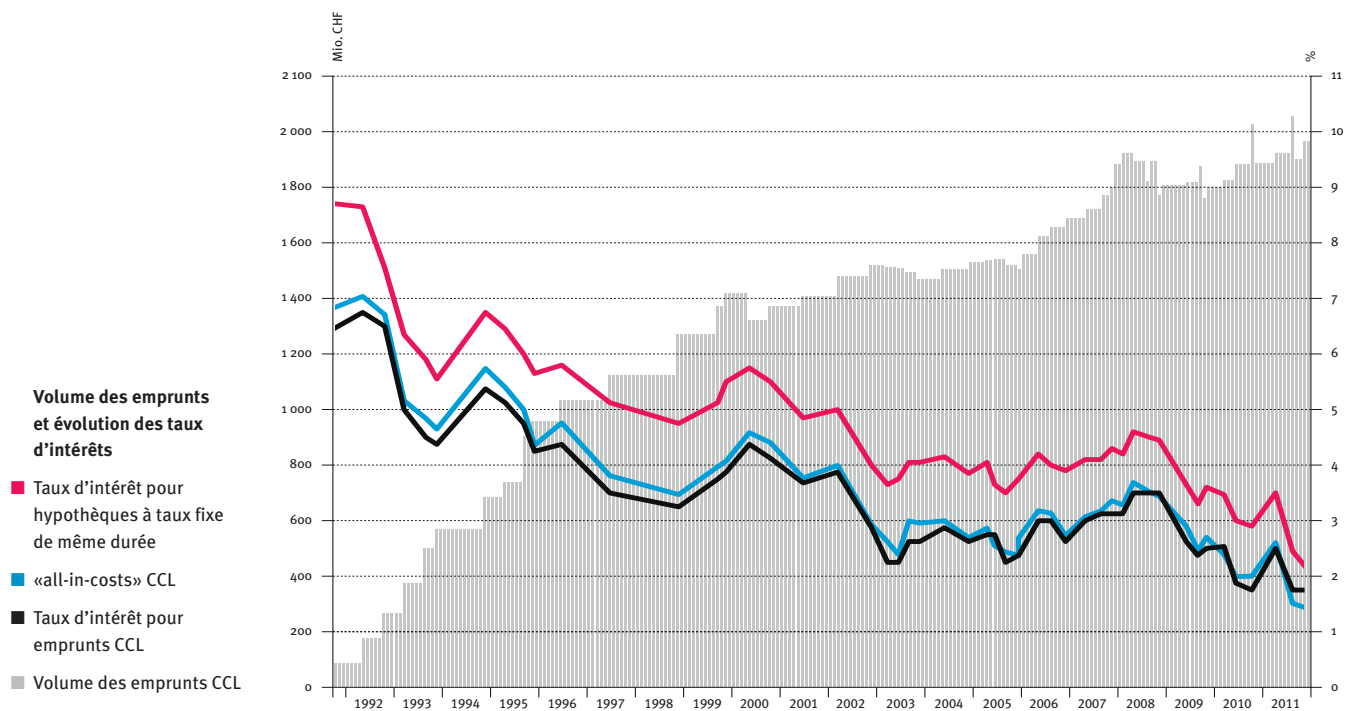
Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	all-in-cost	Montant total
41	06.04.	11 J	2.500	100.286	2.604	37.1
39.1	18.08.	9.1 J	1.750	105.363	1.510	37.5
42	18.08.	15 J	1.750	102.070	1.936	92.7
39.2	16.11.	8.9 J	1.750	105.758	1.438	25.8
42.1	16.11.	14.8 J	1.750	103.962	1.793	38.1

L'activité d'emprunt depuis la fondation de la CCL le 11.12.1990 et jusqu'au 31.12.2011 se présente comme suit:

Total des émissions lancées	57
Total des emprunts de base	29
Total augmentations	15
Total placements privés	13
Volume total des émissions CHF 4 022 800 000	
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 2 975 444
Parts par emprunt, au maximum	106
Parts par émission, au minimum	5
Part moyenne par émission	CHF 2 006 384

150 des 263 membres participent à des financements CCL avec des parts de 1 à 5 millions de francs. Les parts sont inférieures pour 27 membres. Seuls deux membres détiennent des parts de plus de 100 millions de francs.

Durant les dernières années, la cadence des emprunts a été accélérée pour passer de 4 à 6 émissions par an. La direction s'efforce d'être présente sur le marché des capitaux à chaque trimestre et de proposer, en cas de demande en conséquence, diverses durées d'emprunt. Avec ses parts d'emprunts, la CCL ne peut pas proposer de financements forward à ses membres. Mais ceux-ci ont la possibilité de toucher assez longtemps à l'avance des parts de conversion pour se garantir de cette manière des moyens à temps, à des conditions attrayantes.



Utilisation des fonds

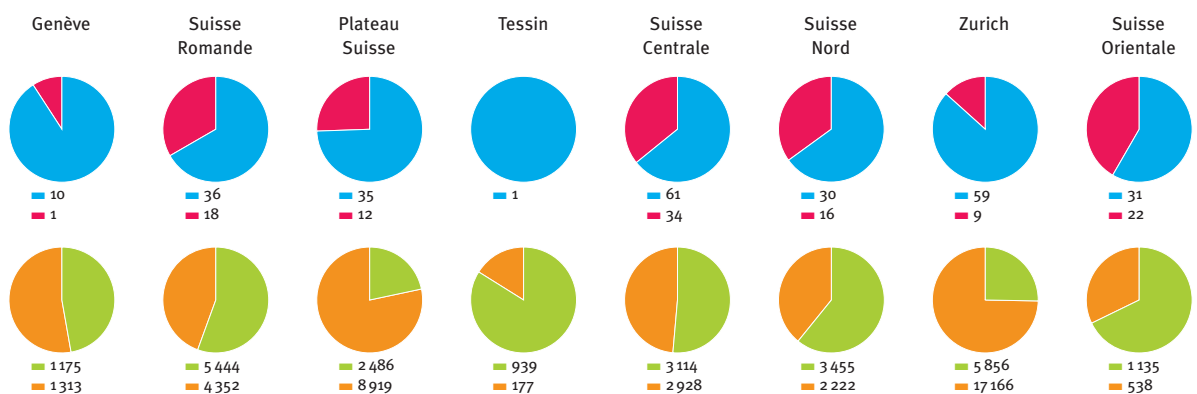
Sur les cinq nouvelles émissions d'un total de 231.2 millions de francs, 73 membres y ont participé et ont ainsi cofinancé 4 419 logements dans 94 constructions disséminées dans toutes les régions de la Suisse. La valeur de gage de ces immeubles s'élève à environ 950 millions de francs.

Les conditions d'un financement CCL sont fixées dans les critères d'octroi. Les fonds récoltés au moyen d'emprunts CCL peuvent d'abord être investis pour le remplacement d'hypothèques existantes et d'autre financements, des financements de conversion sur des parts CCL, pour le remboursement ainsi que 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.

Le 31.12.2011, sur 375 membres, 263 participaient aux émissions CCL comme suit:

ASH	230	171	CHF	1 635 100 000	83.2%
Wohnen Schweiz	123	80	CHF	281 800 000	14.3%
sans association	22	12	CHF	49 000 000	2.5%
Total	375	263	CHF	1 965 900 000	100.0%

La carte en page 4 illustre la répartition des financements CCL en Suisse. Les petits graphiques sous forme de gâteau sur cette page montrent la répartition des 375 membres de la CCL dans les diverses régions du pays, avec et sans parts CCL, ainsi que le parc de logements de ces maîtres d'ouvrage réparti selon logements, avec et sans parts CCL au 31.12.2011.



Répartition géographique des membres CCL et de leurs logements au 31.12.2011

■ 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

Les fonds provenant des parts d'emprunts ouvertes au 31.12.2011 ont été engagés dans le financement de 23 604 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL	263
Logements financés avec des parts CCL	23 604
en nombres d'immeubles	709
Rendement locatif net de ces logements	CHF 330 066 443
Valeur de rendement des logements avec parts CCL	CHF 5 245 922 100
Taux moyen de capitalisation	6.29%

Financements CCL	CHF 1 965 900 000
avec nombre de parts	981
part en% du financement CCL	
sur la valeur de rendement	37.47%
Montant moyen de la mise en gage	66.51%

Parc total des logements des 263 membres	61 219
Rendement locatif net de ces logements	CHF 783 522 742
Valeur de rendement de tous les logements	CHF 12 456 641 367
Calculée au taux de capitalisation de	6.29%

Les maîtres d'ouvrage participant aux emprunts CCL ont financé en moyenne à 38.6% de leur parc de logements avec des parts CCL. La valeur de rendement des logements ainsi financés représente en moyenne 42.1% de la valeur de rendement de tous les logements. La 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.

Appréciation des risques et rating

L'examen annuel de la solvabilité auprès des maîtres d'ouvrage détenant des parts d'emprunt constitue un élément fixe de la gestion des risques. La clôture des comptes et d'autres documents sont évalués par un organe de contrôle externe indépendant, selon des critères uniformes. Sur cette base intervient l'attribution à l'une de quatre classes de rating. Dans son rapport du 13.12.2011, l'expert confirme une fois de plus l'amélioration de la situation en comparaison de l'année précédente.

Les résultats de l'analyse financière sont liés aux garanties fournies pour les diverses parts d'emprunt. A cette fin, le montant de la mise en gage de l'immeuble répondant à titre de sûreté constitue la base. Dans le tableau ci-dessous, les montants de financement figurent par classe de rating et montants mis en gage au 31.12.2011.

171 des 263 maîtres d'ouvrage titulaires de financements CCL font partie de la meilleure classe de rating, soit la classe 1. 70.4% des prêts sont placés auprès de ces maîtres d'ouvrage. Seuls 5 membres détenant des parts pour un total de 14.7 millions se sont vus attribuer la 3^e classe. 86.1% des placements sont garantis au-dessous d'un plafond maximal de 70% de la valeur de rendement des objets grevés. La mise en gage dépasse 80% dans des parts d'emprunt totalisant 89.5 millions de francs.

Rating	Membres		Montant total		Parts		Gage
					1 202 080 611	61.1%	à 70%
1	171	65.0%	1 383 500 000	70.4%	123 436 607	6.3%	70-80%
					57 982 782	3.0%	> 80%
2	87	33.1%	567 700 000	28.9%	490 246 207	24.9%	à 70%
					54 767 580	2.8%	70-80%
					22 686 213	1.2%	> 80%
3	5	1.9%	14 700 000	0.7%	2 795 660	0.1%	à 70%
					3 080 200	0.2%	70-80%
					8 824 140	0.4%	> 80%
4	0	0%	0	0%	0	0%	
Total	263	100.0%	1 965 900 000	100.0%	1 965 900 000	100.0%	

Comptes annuels

Depuis la mi-2011, les intérêts sur les financements CCL sont facturés à la fin de chaque trimestre. C'est la raison pour laquelle, à la fin de l'année, il n'est pas nécessaire de calculer des intérêts intermédiaires sur les parts d'emprunt.

Cinq nouvelles émissions ainsi qu'un remboursement ont entraîné une nouvelle fois une croissance nette dans les emprunts et les placements privés. Les prêts octroyés à nos membres ont augmenté de 78.9 millions à près de 2 milliards de francs (graphique en page 9).

Les provisions pour coûts de gestion ont crû de 0.8 million de francs au bas mot. Elles couvrent les frais de gestion de toutes les émissions en cours jusqu'au dernier remboursement en l'an 2026. Dans le tableau illustrant les provisions en page 24 figure environ 1 million de francs à court terme. Grâce à ce montant, les coûts liés au traitement des affaires en l'an 2012 sont couverts. Les provisions pour les risques de pertes sur intérêts ainsi que leur gestion sont dotées d'env. 7.5 millions de francs. L'augmentation de 346 800 francs correspond exactement à la déduction opérée pour les coûts, soit 0.15% sur le volume des émissions de 2011. Les fonds propres s'élèvent à env. 4 millions de francs. Le tableau y relatif dans l'annexe des comptes annuels contient des détails à ce sujet.

Avec les nouvelles tranches de paiement des intérêts, la procédure de recouvrement automatique LSV a été introduite. Près de la moitié des 956 factures d'intérêts pour le quatrième trimestre a été réglée sous cette modalité simple. Le moral de paiement de membres s'est à nouveau avéré «excellent»: 97.8% des intérêts étaient payés au 31.12.2011; les 270 715 francs manquants ont été réglés jusqu'au 18.01.2012.

Les modifications apportées il y a deux ans dans les comptes par branche ont fait leurs preuves. Le résultat opérationnel d'exploitation avant le produit financier est à nouveau positif et ceci est prouvé par un solide excédent de 210 520 francs.

Grâce aux éclaircies apparues sur les bourses vers la fin de l'exercice sous revue, les pertes comptables sur les titres ont tout de même diminué quelque peu. Mais au chapitre des produits financiers, une perte de 169 590 francs apparaît toujours. Avec un modeste bénéfice net de 39 023 francs, cette année pleine de défis s'est achevée positivement sous l'angle financier également. Par conséquent, report du bénéfice de l'année précédente inclus, c'est un montant total de 234 762 francs qui est à disposition de l'assemblée générale.

Remerciements

Le premier merci s'adresse à nos membres, pour les contacts nombreux et agréables. Nous apprécions l'échange d'idées direct et nous sommes heureux de pouvoir vous apporter tout le soutien possible.

En deuxième lieu, nos remerciements vont aux collaborateurs de l'OFL et des associations faitières ainsi qu'aux représentants de nos banques d'affaires, qui nous appuient dans l'exécution de notre tâche.

Troisièmement, nous remercions les collaborateurs de la direction pour leur formidable engagement. Ce d'autant plus qu'ils ont été mis à plus forte contribution en raison des changements intervenus au sein du personnel.

Et enfin, notre reconnaissance s'adresse aux collègues du comité et de la commission d'examen. Nous apprécions la grande confiance et le soutien qui nous sont témoignés. C'est ce qui nous permet d'envisager avec plaisir également la poursuite de notre travail.

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur

Comptes 2011

Bilan au 31.12.2011

	31.12.11	31.12.10
	CHF	CHF
ACTIFS		
Actifs circulant		
Liquidités (Commentaire 1)	21 145 043	17 352 943
Créances	341 601	72 237
Titres (Commentaire 2)	13 132 172	12 272 210
Actifs transitoires		
intérêts courus sur parts d'emprunt	0	20 751 105
autres	110 664	90 740
Total actifs circulant	34 729 480	50 539 235
Actifs immobilisés		
Créances sur parts d'emprunt (Commentaire 3)	1 965 900 000	1 887 000 000
Placement financiers (Commentaire 4)	7 584 852	7 215 306
Total actifs immobilisés	1 973 484 852	1 894 215 306
TOTAL ACTIFS	2 008 214 332	1 944 754 541
PASSIFS		
Dettes à court terme		
Obligations à court terme	1 357 375	18 439 156
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	21 054 844	20 751 105
autres	63 796	92 606
Dettes à long terme		
Provisions (Commentaire 5)	15 868 555	14 580 935
Emprunts obligataires et placements privés (Commentaire 3)	1 965 900 000	1 887 000 000
Total fonds de tiers	2 004 244 570	1 940 863 802
Fonds propres (Commentaire 6)		
Parts sociales	2 360 000	2 320 000
Réserve légale	325 000	225 000
Réserve générale	250 000	150 000
Réserve spéciale	800 000	800 000
Bénéfice inscrit au bilan	234 762	395 739
Total fonds propres	3 969 762	3 890 739
TOTAL PASSIFS	2 008 214 332	1 944 754 541

Comptes 2011

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2011

	2011	2010
	CHF	CHF
RECETTES D'EXPLOITATION		
Recettes tirées de la gestion		
en relation avec les emprunts	2 017 580	1 752 720
pour examen des demandes	231 200	228 600
pour risques de pertes sur intérêts	346 800	342 900
pour frais de tiers sur emprunts	280 782	144 588
Contributions des membres	74 400	71 800
Utilisation de la provision pour		
frais de gestion	955 108	870 328
frais de tiers sur emprunts	171 237	178 558
Recettes sur parts d'emprunts	49 612 669	51 610 563
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	53 689 776	55 200 057
DEPENSES D'EXPLOITATION		
Prestations de tiers	1 022 206	1 042 732
Charges d'intérêts sur emprunts	49 612 669	51 610 563
Frais de tiers sur emprunts	171 237	178 558
Administration et marketing	259 182	282 560
Augmentation de la provision pour		
frais de gestion	1 786 380	1 524 120
risques de pertes sur intérêts	346 800	342 900
frais de tiers sur emprunts	280 782	144 588
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	53 479 256	55 126 021

Comptes 2011

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2011

	2011 CHF	2010 CHF
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	475 964	442 034
Gain sur titres	26 601	9 722
Charges d'intérêts, frais et courtages	-55 579	-42 023
Perte sur titres	-616 576	-252 245
TOTAL RESULTAT FINANCIER	-169 590	157 488
BENEFICE D'EXPLOITATION	40 930	231 524
AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)		
Autres recettes	8 745	18 418
Recettes extraordinaires (Commentaire 7)	0	18 493
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)	8 745	36 911
BENEFICE AVANT IMPÔTS	49 675	268 435
Impôts	-10 652	-40 615
BENEFICE DE L'EXERCICE	39 023	227 820
BENEFICE INSCRIT AU BILAN		
Solde début de l'exercice	395 739	1 042 919
Attribution à la réserve légale	-100 000	-75 000
Attribution à la réserve générale	-100 000	0
Attribution à la réserve spéciale	0	-800 000
Bénéfice de l'exercice	39 023	227 820
SOLDE FIN DE L'EXERCICE	234 762	395 739

Comptes 2011

Tableau de financement 2011

	2011 CHF	2010 CHF
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	39 023	227 820
Résultats de titres non réalisés	476 029	228 677
Constitution de réserves (Commentaire 5)	1 287 620	945 294
	1 802 672	1 401 791
Diminution de créances et actifs transitoires	20 461 817	343 196
Diminution d'obligations à court terme et passifs transitoires	-16 806 852	-290 199
Cash-flow activité opérationnelle	5 457 637	1 454 788
Investissements		
Augmentation de créances sur parts d'emprunt	-231 200 000	-228 600 000
Remboursement de créances sur parts d'emprunt	152 300 000	140 800 000
Achat de titres et placements financiers	-6 838 836	-7 021 962
Vente de titres et placements financiers	5 133 299	3 000 635
Cash-drain (-) / -flow investissements	-80 605 537	-91 821 327
Financement		
Avances / paiements par acomptes	0	143 099
Augmentations d'emprunts obligataires et de placements privés	231 200 000	228 600 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-152 300 000	-140 800 000
Augmentation de parts sociales	40 000	20 000
Cash-flow financement	78 940 000	87 963 099
Variation des liquidités	3 792 100	-2 403 440
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	17 352 943	19 756 383
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	21 145 043	17 352 943
Variation des liquidités	3 792 100	-2 403 440

Comptes 2011

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 faitières 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 2011, 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.

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 replacées.

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 documents 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. Tout comme durant l'exercice 2010, il n'y a pas eu de remplacement de parts d'emprunt en 2011.

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.

Depuis le 1^{er} juillet 2011, les intérêts sont facturés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique à la fin de chaque trimestre. Ce qui a eu pour effet qu'à la fin de l'année, il n'a pas été nécessaire de calculer des intérêts intermédiaires sur les parts d'emprunt.

Comptes 2011

Annexe

Principes en matière de présentation des comptes et d'évaluation

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.

Sans changement, les principes d'évaluation et de présentation suivants sont appliqués:

• 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

Conformément à la convention passée le 14 mars 1997 avec la Confédération, les créances envers les membres participant aux emprunts sont 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:

	31.12.11	31.12.10
US Dollar	0.92391	0.93210
EURO	1.21370	1.25045
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. La provision pour coûts de gestion prélevée sur les émissions est respectivement de 0.2% de la somme de l'emprunt pour l'année d'émission et de 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. La part à supprimer durant l'exercice 2012 se monte à 1 001 525 francs.

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

À titre de couverture de frais de tiers qui seront encourus sur des emprunts encore ouverts, il existe une provision sur la base du décompte des frais d'émission concernés. La suppression de cette provision a lieu dans la mesure des coûts encourus chaque année. La part à supprimer durant l'exercice 2012 sera de 181 893 francs.

- **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. Une déduction de 0.15% a grevé les émissions. 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 2011

Annexe

Commentaire 1

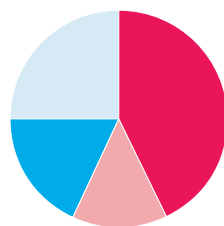
Liquidités	31.12.11	31.12.10
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	5 287 363	7 740 277
Fonds pour pertes d'intérêts	1 536 017	1 189 217
Compte groupé d'intérêts	14 321 663	8 423 449
Total liquidités	21 145 043	17 352 943

Commentaire 2

Titres	31.12.11	31.12.10
Répartition	CHF	CHF
Actions, fonds d'actions	5 651 656	5 607 537
Obligations, fonds d'obligations	7 480 516	6 664 673
Total titres	13 132 172	12 272 210

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 14%
 - Actions domiciliées en Suisse 18%
 - Actions domiciliées en étranger 25%



Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 51%
- Obligations domiciliées en étranger 49%



Comptes 2011

Annexe

Commentaire 3

Créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance
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
Série 41*	2.500%	2011–2022	28.04.2022
Série 42	1.750%	2011–2026	14.09.2026

Total créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

31.12.11
CHF

31.12.10
CHF

38 100 000	38 100 000
171 600 000	171 600 000
0	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	115 100 000
37 400 000	37 400 000
54 400 000	54 400 000
153 300 000	90 000 000
56 400 000	56 400 000
37 100 000	0
130 800 000	0

1 965 900 000

1 887 000 000

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 2011

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

	31.12.11 CHF	31.12.10 CHF
Placements à revenus fixes à l'échéance finale	7 584 850	7 215 304
Titres de participation non cotés et titres de créance	2	2
Total investissements financiers	7 584 852	7 215 306

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 opérer une consolidation avec les comptes annuels CHL par ce que la CCL ne peut exercer aucune influence décisive sur cette société.

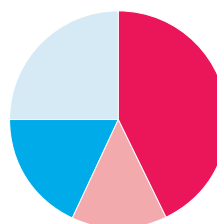
Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 51%
- Obligations domiciliées en étranger 49%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 43%
- Obligations domiciliées en étranger 14%
- Actions domiciliées en Suisse 18%
- Actions domiciliées en étranger 25%



Comptes 2011

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 31.12.2009	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
Utilisation	932 608	177 022	0	0	1 109 630
Dissolutions	22 498	-5 785	0	0	16 713
Nouvelles constitutions	1 786 380	280 782	346 800	0	2 413 962
Etat au 31.12.2011	6 843 320	1 261 217	7 536 017	228 000	15 868 555
<i>Dont à court terme</i>	1 001 525	181 893	0	0	1 183 418

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 31.12.2009	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
Affectation du bénéfice	-	100 000	100 000	-	27 820	-227 820	0
Emission parts sociales	60 000	-	-	-	-	-	60 000
Reprise parts sociales	-20 000	-	-	-	-	-	-20 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-	-	-	39 023	39 023
Etat au 31.12.2011	2 360 000	325 000	250 000	800 000	195 739	39 023	3 969 762

Comptes 2011

Annexe

Commentaire 7

Positions extraordinaires

Durant l'année sous revue, il n'y a pas eu de rendements ni de dépenses extraordinaires.

Commentaire 8

Actifs mis en gage

Répartition

Limites de crédit

Mise à contribution

Valeur comptable des actifs mis en gage

Liquidités

Titres

Placements financiers

31.12.11

CHF

6 000 000

0

9 232 818

13 132 172

7 584 850

31.12.10

CHF

6 000 000

0

10 716 169

12 272 210

7 215 304

Commentaire 9

Evénements après le jour du bilan

Depuis le jour du bilan, soit le 31 décembre 2011, aucun événement n'a eu lieu qui aurait pu limiter l'expression des comptes 2011.

Commentaire 10

Affectation du bénéfice inscrit au bilan

Le comité propose à l'Assemblée générale d'affecter comme suit le bénéfice inscrit au bilan de 234 762 CHF:

Affectation à la réserve légale

Report à nouveau

Total bénéfice inscrit au bilan

CHF

25 000

209 762

234 762

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 13 à 25) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2011.

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 2011 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

Adrian Bühler

Zurich, le 23 avril 2012

Organes et fonctionnaires

état au 31.12.2011

Comité

Dr Peter Gurtner, Gümligen	président
Rudolf Baranzelli, Kriens	membre
Flavio Guido, Ependes	membre
Willy Küng, Zurich	membre
Othmar Räbsamen, 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	membre
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](#)

Bureau Lausanne

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



Leberngasse 9

Case postale

4603 Olten

Téléphone 062 206 06 16

Téléfax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch