

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2012

ari

Rapport du Président	3
<hr/>	
Rapport de la direction	6
<hr/>	
Comptes 2012	
<hr/>	
Bilan	13
<hr/>	
Compte de pertes et profits	14
<hr/>	
Preuve du capital propre	16
<hr/>	
Tableau de financement	17
<hr/>	
Annexe aux comptes	18
<hr/>	
Rapport de l'organe de révision	26
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	28
<hr/>	

Rapport du Président

Chers Membres,
Mesdames et Messieurs,

Voilà fort longtemps que les médias et les milieux politiques n'avaient pas traité le thème des coopératives et de l'habitat d'utilité publique autant qu'ils l'ont fait au cours de la dernière période sous rapport.

Ceci est certainement imputable à «l'Année des coopératives» proclamée par l'ONU, durant laquelle de nombreuses manifestations et campagnes d'information ont également eu lieu en Suisse. En particulier, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et leurs organisations faïtières se sont engagés au niveau national et local dans des actions les plus diverses, auxquelles la CCL a participé en tant que typique représentante de l'idée de la coopérative, en allouant une aide substantielle.

Mais d'un autre côté, la pression migratoire, le mitage du territoire, la pénurie de logements, l'évolution des loyers et la restructuration de quartiers entiers ont certainement redonné vigueur à l'appel lancé depuis longtemps déjà – mais généralement en vain – en faveur d'une politique plus efficace en matière de logement et d'aménagement du territoire. A travers tout le pays sont exigées des aides financières plus importantes ainsi que des mesures urgentes dans le droit de bail, de la construction et du territoire. La promotion explicite des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et de leurs organisations figure également au catalogue des exigences, alors que pourtant la majorité des camps politiques leur reconnaît un rôle important dans la mise à disposition de logements financièrement abordables et de bonne qualité. Pour la CCL, ce gain de sympathie représente un bon présage. L'avenir serait cependant bien plus prometteur si les coopératives proposant des logements n'étaient pas seulement appréciées sporadiquement comme des «dépanneurs», mais étaient durablement traitées comme des acteurs dignes

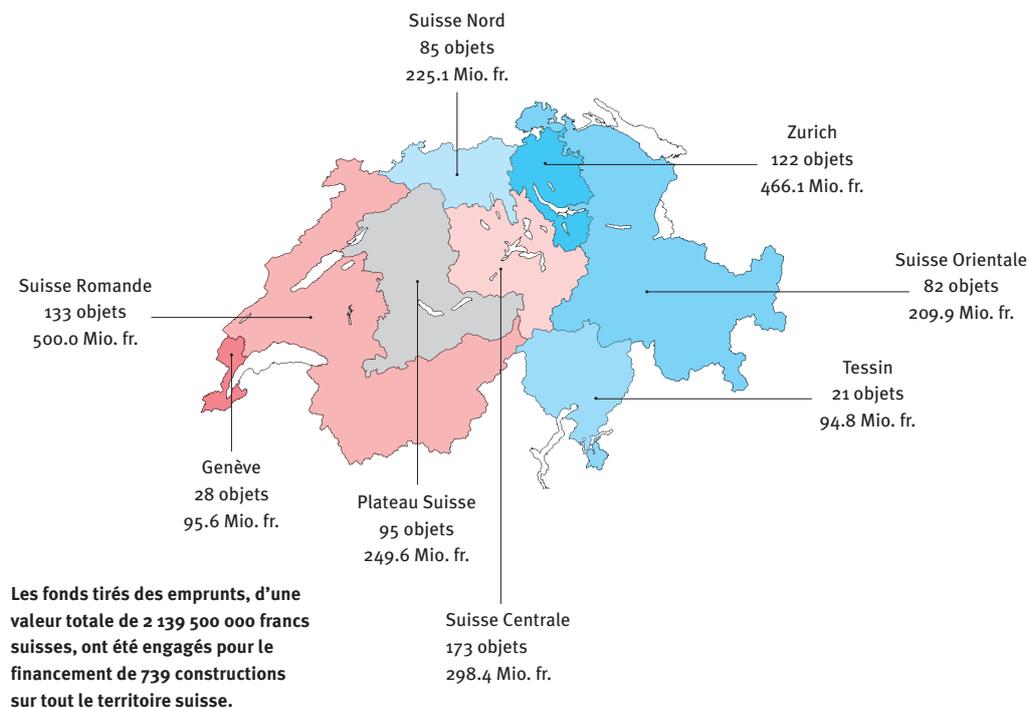
de soutien sur le marché du logement. On pourrait alors établir, sur une base plus stable et à long terme, les cautionnements de la Confédération en faveur de la CCL, ainsi que les prestations de garantie dans d'autres secteurs de subventionnement et éviter le marchandage périodique pour de nouveaux crédits-cadres, sans augmentation du potentiel de risques.

Mais de telles réflexions sont musique d'avenir. Pour le moment, la CCL dispose de suffisamment de marge de manœuvre pour une action efficace, étant précisé que dans un monde secoué par des crises monétaires et de l'emploi, des troubles sociaux et des guerres, il ne va pas de soi de pouvoir faire rapport, une fois de plus, sur un exercice annuel très positif. Le nombre des membres de la CCL a augmenté de 24 unités pour passer à 399 coopérateurs. Un résultat d'exploitation positif et une hausse des bourses ont contribué à une clôture des comptes réjouissante. Trois nouveaux emprunts d'un montant total de près de 248 millions de francs ont été lancés. En même temps, les séries 19 et 22 ont ramené plus de 74 millions de francs, de sorte que le solde de l'exercice a présenté une augmentation de 174 à au bas mot 2 139 millions de francs qui englobe, en sus des financements de conversion, une part importante de nouveaux prêts pour des constructions et transformations.

Avec un volume d'emprunts de plus de deux milliards de francs, la CCL représente aujourd'hui un partenaire important et fiable sur le marché des capitaux. Elle peut accorder des prêts à ses membres à des taux actuellement aussi bas qu'ils n'ont jamais été. A fin 2012, 71% des coopératives affiliées participaient à un ou plusieurs emprunts. Ensemble, elles détenaient 24 968 logements dans 739 immeubles. Ce qui représente 1 364 unités de plus que l'année précédente. Plus qu'un cinquième des objets financés se situent en Romandie. Au bas mot, 23% sont en Suisse centrale, 16.5% dans la région de Zurich, 13% dans le Mittelland, et respectivement 11% environ dans la Suisse septentrionale et orientale, et 3% au Tessin.

La forte demande de logements a contribué, avec l'effet de bas coûts des capitaux et d'une solide marche des affaires, à ce que la majeure partie de nos membres connaisse des conditions économiques saines. Comme les résultats du rating de l'an passé le montrent, la situation s'est même légèrement améliorée encore chez la plupart des maîtres d'ouvrage par rapport aux années précédentes. Près des deux tiers d'entre eux ont reçu la note maximale 1. D'ailleurs, 35% des autres n'avaient pas à s'affliger. Seule une petite minorité est çà et là confrontée à des problèmes qui sont pour une part des conséquences tardives de la dernière crise immobilière. A cet égard, il y a lieu de mentionner aussi que la procédure de rating fonctionne très bien en général. Le taux de retour des questionnaires est presque absolu avec 99.1%. Tout juste 5% des preneurs de prêts ont livré des données trop lacunaires pour une évaluation. Il est fort souhaitable de réduire encore ce taux. Mais au final, le rating jouit d'une grande acceptation, toutes les personnes y participant méritant ici reconnaissance et remerciements.

S'agissant des détails opérationnels de l'activité commerciale, je vous renvoie au rapport du directeur présenté ci-après. Comme de coutume, le comité s'est réuni avec la direction, le chargé de la communication et le représentant de l'Office fédéral du logement pour quatre séances et une journée de retraite. De plus, le comité d'indemnisation a siégé une fois et la commission d'examen a tenu pour sa part quatre séances. Dans les rapports avec l'extérieur, la collaboration avec Fédérhabitation s'est poursuivie. En outre, une délégation de la CCL a pris part aux manifestations dans le cadre de l'Année ONU, ainsi qu'à une séance d'information donnée à des parlementaires fédéraux, nouveaux ou déjà en exercice depuis l'ancienne législature. Par ailleurs, une délégation de fonctionnaires de coopératives autrichiennes a reçu une information sur le mode de fonctionnement de la CCL.



Hormis les affaires routinières, le comité n'a pas eu trop d'objets à traiter cette année. La journée de retraite a été mise à profit une nouvelle fois pour visiter un quartier de logements financés par des fonds de la CCL et pour évoquer certains thèmes particuliers.

Par exemple, ont été abordées dans le contexte du système de contrôle interne (SCI) – bien noté par l'organe de révision – la surveillance des déroulements des affaires, la capacité d'agir en cas d'absence de personnes-clés et, de manière tout à fait générale, les questions de succession à régler au plan du personnel à moyen et long terme.

Il a été décidé au demeurant de continuer à alimenter le fonds pour pertes d'intérêts, en dépit des risques momentanément moindres, et ce jusqu'à hauteur du maximum de provisions accepté par l'administration des contributions. Même si le bas niveau des intérêts du capital est très réjouissant, notamment du point de vue des débiteurs, il contribue très rapidement aussi à créer et faire exploser sous certaines conditions une bulle immobilière. Ceci ne doit pas être compris comme une prévision, mais l'expérience nous incite à la prudence, surtout que quelques cas problématiques ont fait baisser rapidement les réserves.

En ce qui concerne les placements financiers, le comité s'est fait orienter sur les transferts opérés l'année précédente dans le portefeuille et a décidé de faire un nouveau pas en direction d'une réduction de la part d'actions, pour minimiser de la sorte les fluctuations de valeur imputables au marché.

Enfin, il a pris connaissance de la démission de Stephan Schwitter pour la fin de l'année, car son mandat prenait fin avec son départ de l'ancienne Association Suisse pour l'Habitat. En sa qualité de directeur de l'association faîtière et d'aimable collègue, il a œuvré très activement pendant des années en faveur des causes de la CCL, ce pour quoi il a reçu, lors de la séance de fin d'année, des remerciements très mérités. Autre information au plan du personnel, il y a lieu de mentionner qu'Heinz Pfenninger est devenu nouveau membre de la commission d'examen. En tant qu'ancien cadre de la Banque cantonale zurichoise, où il s'est occupé pendant des décennies du financement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, il est fort bienvenu dans le groupe d'experts.

2012 entre dans la chronique de la CCL comme un exercice excellent. Un grand merci est adressé ici à tous ceux qui, au sein du comité, des commissions, en qualité de réviseurs, de représentants des banques et des autorités, ont contribué à ce succès. Ma reconnaissance va également aux membres pour leur fidélité à la CCL, ainsi qu'au directeur et à ses collaboratrices et collaborateurs, pour leur grand engagement couronné de succès.

Dr Peter Gurtner, Président

Mesdames, Messieurs,

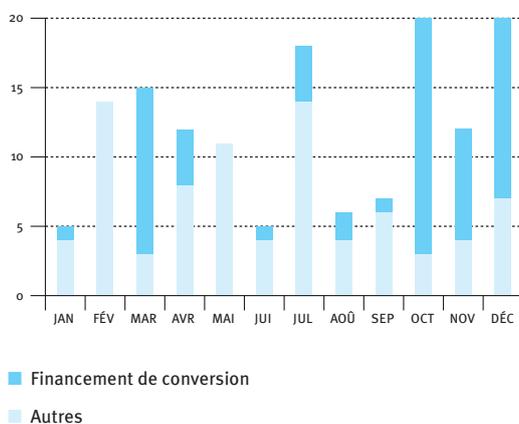
Durant l'exercice 2012, les activités de la direction ont été une fois encore axées prioritairement sur la mise à disposition de nos membres de fonds avantageux pour le financement d'immeubles voués au logement. Elle remplit cette tâche en lançant sur le marché des capitaux des emprunts publics ou des placements privés et en remettant les fonds ainsi récoltés aux maîtres d'ouvrage qui ont participé à l'emprunt. Une autre tâche importante consiste ensuite à gérer ces prêts pendant toute leur durée et à assurer le remboursement des fonds perçus sur le marché financier.

Les émissions de la CCL sont cautionnées par la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité possible aux investisseurs. Dans le Swiss Rating Guide de la Banque cantonale zurichoise, la CCL se voit attribuer le rang le plus élevé, soit «AAA/stable». Ses obligations sont également mentionnées dans le Swiss Bond Index de la Bourse suisse. Grâce à cet excellent classement, les titres de la CCL sont très demandés, avant tout par les investisseurs institutionnels, et ont toujours été bien accueillis sur le marché.

Les conditions des participations aux emprunts accordées durant l'année sous examen ainsi que le graphique en page 9 prouvent que les financements de la CCL, en comparaison d'autres instruments de même durée, sont devenus constamment et nettement plus avantageux. Les prescriptions plus sévères régissant l'octroi d'hypothèques et les exigences supérieures en termes de fonds propres que les banques doivent posséder ont entraîné ces derniers mois une plus grande différence au niveau des intérêts. Nos membres peuvent en bénéficier à l'avenir encore.

Examen des demandes

Dans le cadre du conseil donné pour des financements, la direction est souvent en contact avec des maîtres d'ouvrage intéressés, déjà avant que ceux-ci ne déposent une demande. Elle peut alors évoquer au préalable des questions en rapport avec un financement, montrer des possibilités et aller au-devant de besoins concrets. Ce mode de procéder nous permet également de maîtriser la portée et le contenu d'une demande. Ainsi est-il rare que des demandes formelles soient déposées, qui doivent être rejetées ensuite.



95 maîtres d'ouvrage ont déposé au courant de l'année 2012 un total de 145 demandes de participation à un emprunt. Le montant global de celles-ci, soit environ 433 millions de francs, a nettement dépassé le volume de l'année précédente. Pour 63 requêtes, il s'est agi d'un financement de conversion dans l'optique du remboursement d'une part d'emprunt existante, et pour 47 d'entre elles, il était question d'un remplacement d'hypothèques et, dans 35 autres cas, d'un cofinancement de la CCL pour un projet d'acquisition d'immeuble, de construction ou de rénovation.

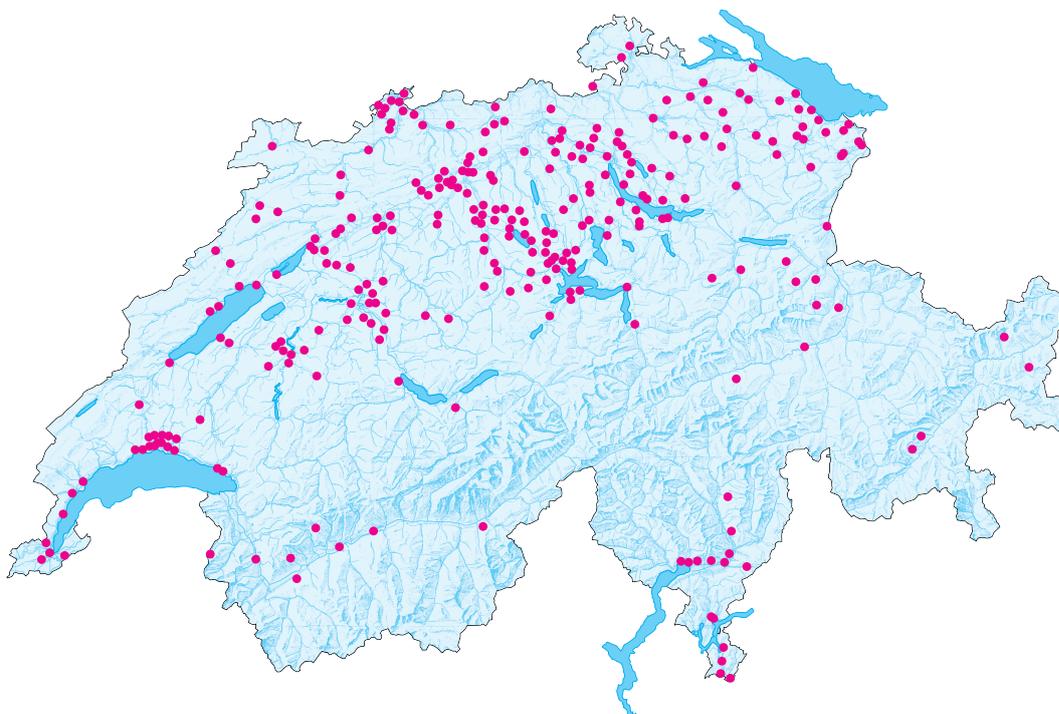
La commission d'examen a traité les demandes qui lui étaient soumises par la direction au cours de quatre séances et, pour une partie, par voie de circulation. L'appréciation d'une demande intervient en premier lieu en fonction de la valeur de rendement de l'immeuble. Celle-ci est calculée sur la base des loyers effectifs. S'agissant de la fixation du taux de capitalisation, une comparaison a lieu entre les loyers effectifs et ceux du marché et, d'autre part, des critères comme la situation, le degré de vétusté et l'état de l'objet ainsi que la gestion et la situation du demandeur sont pris en considération également. Le 31.12.2012, le taux de capitalisation moyen de tous les financements existants s'élevait à 6.25 pour cent.

Dans le cadre de l'examen des objets en question, il a été tenu compte du 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 CCL peuvent être accordés jusqu'à concurrence de 80 pour cent de la valeur de rendement. Des parts de plus de 70 pour cent doivent faire l'objet d'un amortissement – que ce soit par des remboursements en conséquence sur des hypothèques de rang antérieur ou par la constitution de réserves de liquidités. La garantie des parts CCL se fait sous la forme d'un titre hypothécaire ou d'autres couvertures usuelles. Le 31.12.2012, les financements CCL fluctuaient en moyenne au-dessous d'un plafond de mise en gage de 67.47 pour cent.

● Communes d'implantation des constructions

Dans 271 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

Les remboursements des séries 22 et 19 en juin et décembre ont fixé le cadre du calendrier des emprunts 2012. La direction a fait envisager des financements de conversion aux membres participant à ces deux placements privés, financements qui devaient tous deux être préparés environ un mois avant les dates d'échéance respectives. Dans l'intervalle, d'autres émissions ont été prévues en fonction de la demande existante.

A la différence des années précédentes, les premières demandes de participation ont été déposées tôt, en janvier déjà. Au courant des mois suivants, la demande n'a cessé d'augmenter. Au début mai, 59 parts accordées pour un montant total de 183.1 millions de francs étaient à disposition. Le 9 mai 2012, la direction lançait avec la série 43 un nouvel emprunt public de 121.3 millions de francs, pour des All-in-costs de 1.321% et une durée de 15 ans. Elle a renoncé à une émission jumelée, car la grande majorité des maîtres d'ouvrage intéressés avait préféré la plus longue durée.

La légère embellie des perspectives conjoncturelles enregistrée depuis le début de l'année n'a pas duré longtemps. Au milieu de l'année déjà, les données conjoncturelles globales présentaient à nouveau en majorité une image décevante. La tendance positive après la constitution du Fonds de sauvetage de l'euro s'est rapidement effacée pour faire place à de nouvelles incertitudes. Par la suite, les rendements des emprunts d'Etat encore considérés comme sûrs ont baissé à de nouveaux niveaux jamais atteints. Les rendements pour des durées jusqu'à cinq ans ont même rejoint des valeurs négatives.

Les intérêts bas ont encore renforcé la demande de financements CCL avantageux. Le 22.08.2012 déjà, la direction était en mesure de lancer une nouvelle émission en augmentant la série 43. Les All-in-costs pour ces 42.1 millions de francs supplémentaires se sont élevés à 1.286% et se situaient donc légèrement au-dessous de ceux de l'emprunt de base.

A peu près trois semaines avant le remboursement de la série 19, l'emprunt de conversion de 84.7 millions de francs était lancé le 14.11.2012. Les membres qui y participaient doivent payer pour cet emprunt un intérêt annuel de 0.875%, et les All-in-costs sont également inférieurs à 1 pour cent. Une durée de 10 ans et tout juste 4 mois a été choisie afin de constituer avec la nouvelle série 44 la base d'un financement de conversion, d'une durée de 10 ans, pour la série 22 qui est arrivée à échéance de remboursement à fin mars 2013.



Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	All-in-costs	Montant total
43	09.05.	15 ans	1.250	101.729	1.321	121.3
43.1	22.08.	14.8 ans	1.250	102.293	1.286	42.1
44	14.11.	10.3 ans	0.875	101.730	0.922	84.7

Les 27 membres participants aux deux placements privés remboursés étaient manifestement satisfaits de l'offre de la CCL, faute de quoi ils n'auraient guère mis à profit l'occasion de participer à un nouvel emprunt. 92.1 pour cent du montant global de l'emprunt ont été remplacés par de nouvelles parts CCL. 4 financements seulement, sur un total de 43, ont été entièrement remboursés.

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'emprunt, 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.

L'activité d'emprunt, depuis la fondation de la CCL le 11.12.1990 et jusqu'au 31.12.2012, se présente comme suit:

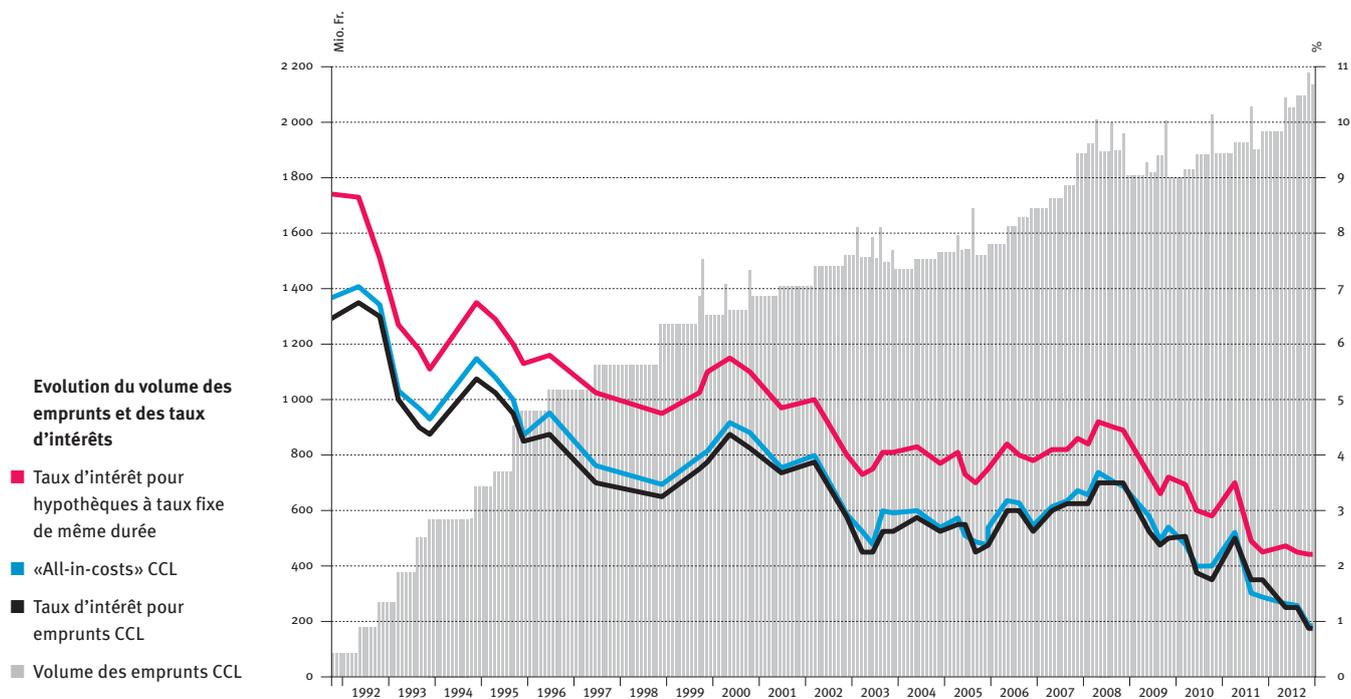
Total des émissions lancées	60
Total emprunts de base	31
Total augmentations	16
Total placements privés	13

Volume total des émissions	Fr. 4 270 900 000
Emprunt le plus élevé	Fr. 203 900 000
La plus petite émission	Fr. 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	Fr. 2 999 228

Parts par emprunt, au maximum	106
Parts par émission, au minimum	5
Part moyenne par émission	Fr. 2 034 731



Utilisation des fonds

66 membres ont participé aux trois nouvelles émissions, et ont ainsi cofinancé avec ces fonds 3 768 logements dans 89 bâtiments répartis dans toutes les régions de Suisse. La valeur de gage de ces immeubles s'élève à environ 915 millions de francs.

Les fonds récoltés au moyen d'emprunts CCL peuvent d'abord être investis pour remplacer des hypothèques existantes et d'autres financements, opérer des financements de conversion sur des parts CCL, ainsi que pour consolider des crédits de construction et de transformation. Même un financement de projets de construction et d'assainissement est possible 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.

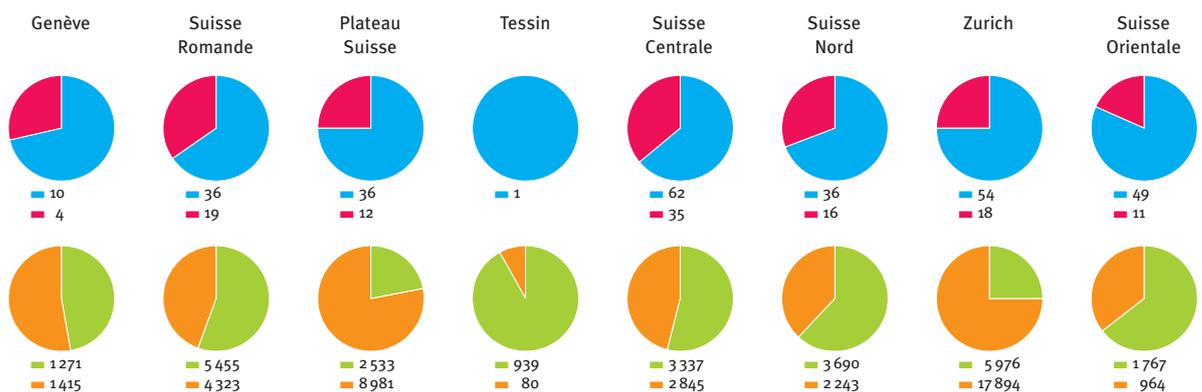
Le 31.12.2012, sur 399 membres, 284 participaient aux émissions CCL comme suit:

chs suisse ¹	250	188	Fr. 1 785 600 000	83.5%
WOHNEN SCHWEIZ ²	128	87	Fr. 308 600 000	14.4%
autres membres	21	9	Fr. 45 300 000	2.1%
Total	399	284	Fr. 2 139 500 000	100.0%

¹ coopératives d'habitation Suisse –
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

² WOHNEN SCHWEIZ –
Association des Coopératives de Construction

La carte en page 7 illustre la répartition des financements CCL en Suisse. Les petits graphiques en secteurs sur cette page montrent la répartition des 399 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 31.12.2012.



Répartition géographique des membres CCL et de leurs logements au 31.12.2012

- 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 prêts existants au 31.12.2012 accordés aux membres de la CCL ont été investis dans le financement de 24 968 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL	284
Logements financés avec des parts CCL	24 968
en nombre d'immeubles	739
Rendement locatif net de ces logements	Fr. 350 030 482
Valeur de rendement des logements avec parts CCL	Fr. 5 601 253 100
Taux moyen de capitalisation	6.25%

Financements CCL	Fr. 2 139 500 000
avec nombre de parts	1 024
part en pour cent du financement CCL	
à la valeur de rendement	38.20%
Montant moyen de la mise en gage	67.47%

Parc total des logements des 284 membres	63 713
Rendement locatif net de ces logements	Fr. 860 221 599
Valeur de rendement de tous les logements	Fr. 13 763 545 584
Calculée au taux de capitalisation de	6.25%

Etat au 31.12.2012	avec la CCL	sans la CCL
Nombre de logements	24 968	38 745
part en %	39.2%	60.8%
Valeur de rendement	Fr. 5 601 253 100	Fr. 8 162 292 484
part en %	40.7%	59.3%

Les maîtres d'ouvrage participant aux emprunts CCL ont financé en moyenne à hauteur de 39.2% leur parc de logements avec des parts CCL. La valeur de rendement des logements ainsi financés représente en moyenne 40.7% de la valeur de rendement de tous les logements. La différence indique que la tendance est au financement, via la CCL, de logements impliquant des coûts d'investissement plus élevés.

Appréciation des risques et rating

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. Les clôtures des comptes sont évaluées 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 20.12.2012, l'expert confirme une fois de plus une 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 31.12.2012.

Rating	Membres		Montant total		Parts		Gage
1	178	62.7%	1 528 800 000	71.46%	1 334 646 487	62.38%	jusqu'à 70%
					132 154 921	6.18%	70-80%
					61 998 592	2.90%	> 80%
2	100	35.2%	596 700 000	27.88%	506 044 878	23.65%	jusqu'à 70%
					66 585 969	3.11%	70-80%
					24 069 153	1.12%	> 80%
3	5	1.8%	11 700 000	0.55%	2 854 800	0.13%	jusqu'à 70%
					1 854 200	0.09%	70-80%
					6 991 000	0.33%	> 80%
4	1	0.3%	2 300 000	0.11%	848 700	0.04%	jusqu'à 70%
					1 317 700	0.06%	70-80%
					133 600	0.01%	> 80%
Total	284	100.0%	2 139 500 000	100.00%	2 139 500 000	100.00%	

178 des 284 maîtres d'ouvrage titulaires de financements CCL font partie de la meilleure classe de rating, soit la classe 1. Au bas mot, 71 pour cent des prêts sont placés chez les titulaires de la classe 1. Par ailleurs, 5 membres détenant des parts pour un total de 11.7 millions se sont vus attribuer la classe 3. Enfin, 86 pour cent 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 pour cent pour les financements d'un total de 93.2 millions de francs.

Comptes annuels

Les comptes annuels 2012 dégagent une image très réjouissante sous deux aspects. Le résultat d'exploitation a été nettement augmenté, une fois encore, par rapport à l'année précédente, à 321 582 francs. Grâce à de hauts rendements de dividendes et une évolution positive des bourses, le résultat financier de 1 090 898 francs a été atteint. Ces résultats constituent la base d'un bénéfice annuel après impôts de 1 188 164 francs.

Pour l'examen des demandes de participation et le lancement des émissions, 0.1 pour cent de la somme de l'emprunt est portée en déduction du versement de chaque part d'emprunt. De plus, est retenu par année de durée 0.06 pour cent, montant qui est attribué à la provision pour la gestion des emprunts jusqu'à leur remboursement. Avec l'attribution de 2 029 620 francs, cette provision a atteint un montant de près de 7.9 millions de francs.

La provision pour les pertes sur intérêts et leur gestion est bien dotée, avec également environ 7.9 millions. L'augmentation de 372 150 francs correspond exactement à la déduction pour coûts de 0.15% sur le volume des émissions 2012. Dans l'année sous rapport, il n'y a pas eu de pertes à enregistrer.

Les taux d'intérêt pour les nouvelles émissions se situent nettement au-dessous de ceux des deux séries remboursées en 2012. Le service des intérêts, en comparaison de l'année précédente, n'a donc augmenté que dans une infime mesure, même si le volume des prêts et les versements de prêts ont crû de 173.6 millions net (graphique en page 9).

Les rendements sous forme de dividendes ont contribué à raison de près de 45 pour cent au résultat financier positif. Le résultat des titres est pour une large part un bénéfice comptable. Afin de minimiser les fluctuations des titres en bourse, la part des actions a été réduite à 35 pour cent à fin 2012.

Trois nouvelles émissions et deux remboursements ont entraîné une nouvelle fois une croissance nette dans les emprunts et les placements privés. Les prêts octroyés à nos membres ont augmenté à près de 2.15 milliards de francs (graphique en page 9). L'augmentation des provisions et du capital propre figure de manière détaillée dans les tableaux y relatifs.

Le bénéfice net imposant permet un nouvel apport à la réserve spéciale. Le comité propose donc à l'assemblée générale d'attribuer en ce sens un montant de 600 000 francs. La provision pour impôts latents, qui en fait partie, a déjà été constituée à charge des comptes de résultat 2012. Les positions déjà existantes croissent ainsi de 1.7 million de francs et atteignent donc un volume de 8.8 pour cent de l'ensemble des titres et investissements financiers.

Remerciements

Durant l'exercice 2012, nous avons pu une fois encore nouer une multitude de contacts réjouissants avec nos membres et évoquer des questions de financement intéressantes. Nous apprécions énormément cet échange et nous les en remercions. Dans l'exécution de nos tâches, nous sommes appuyés par les représentants de nos banques d'affaires, les collaborateurs de l'OFL et des deux organisations faitières. La collaboration avec les collègues du comité et au sein de la commission d'examen est fondée sur la confiance et le respect mutuels. Nous aimerions exprimer ici aussi notre vive reconnaissance à ces collègues.

Guido Gervasoni, lic. en droit, Directeur

Comptes 2012

Bilan au 31.12.2012

ACTIFS	31.12.12	31.12.11
	Fr.	Fr.
Actifs circulant		
Liquidités (Commentaire 1)	25 678 778	21 145 043
Créances	869 014	341 601
Titres (Commentaire 2)	13 543 084	13 132 172
Actifs transitoires	72 569	110 664
Total actifs circulant	40 163 445	34 729 480
Actifs immobilisés		
Créances sur parts d'emprunt (Commentaire 3)	2 139 500 000	1 965 900 000
Placement financiers (Commentaire 4)	5 800 692	7 584 852
Total actifs immobilisés	2 145 300 692	1 973 484 852
TOTAL ACTIFS	2 185 464 137	2 008 214 332
PASSIFS		
Dettes à court terme		
Obligations à court terme	1 499 318	1 357 375
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	21 584 640	21 054 844
autres	57 761	63 796
Dettes à long terme		
Provisions (Commentaire 5)	17 539 492	15 868 555
Emprunts obligataires et placements privés (Commentaire 3)	2 139 500 000	1 965 900 000
Total fonds de tiers	2 180 181 211	2 004 244 570
Fonds propres		
Parts sociales	2 485 000	2 360 000
Réserve légale	350 000	325 000
Réserve générale	250 000	250 000
Réserve spéciale	800 000	800 000
Bénéfice inscrit au bilan	1 397 926	234 762
Total fonds propres	5 282 926	3 969 762
TOTAL PASSIFS	2 185 464 137	2 008 214 332

Comptes 2012

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2012

	2012	2011
	Fr.	Fr.
RECETTES D'EXPLOITATION		
Recettes tirées de la gestion		
en relation avec les emprunts	2 277 720	2 017 580
pour examen des demandes	248 100	231 200
pour risques de pertes sur intérêts	372 150	346 800
pour frais de tiers sur emprunts	363 080	280 782
Contributions des membres	75 800	74 400
Utilisation de la provision pour		
frais de gestion	1 001 525	955 108
frais de tiers sur emprunts	164 388	171 237
Recettes sur parts d'emprunts	50 153 765	49 612 669
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	54 656 528	53 689 776
DEPENSES D'EXPLOITATION		
Prestations de tiers	973 005	1 022 206
Charges d'intérêts sur emprunts	50 153 765	49 612 669
Frais de tiers sur emprunts	164 388	171 237
Administration et marketing	278 938	259 182
Augmentation de la provision pour		
frais de gestion	2 029 620	1 786 380
risques de pertes sur intérêts	372 150	346 800
frais de tiers sur emprunts	363 080	280 782
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	54 334 946	53 479 256
RESULTAT D'EXPLOITATION	321 582	210 520

Comptes 2012

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2012

	2012	2011
	Fr.	Fr.
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	488 913	475 964
Gain sur titres	771 384	26 601
Charges d'intérêts, frais et courtages	-63 704	-55 579
Perte sur titres	-105 695	-616 576
TOTAL RESULTAT FINANCIER	1 090 898	-169 590
BENEFICE D'EXPLOITATION	1 412 480	40 930
AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)		
Autres recettes	1 267	8 745
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES (-)	1 267	8 745
BENEFICE AVANT IMPÔTS	1 413 747	49 675
Impôts (Commentaire 8)	-225 583	-10 652
BENEFICE DE L'EXERCICE	1 188 164	39 023

Comptes 2012

Preuve du capital propre au 31.12.2012

Fonds propres	Parts sociales (Parts sociales à Fr. 5 000)	Réserve légale	Réserve générale	Réserve spéciale	Report bénéfice	Résultat annuel	Total
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
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
Affectation du bénéfice	-	25 000	-	-	14 023	-39 023	0
Emission parts sociales	135 000	-	-	-	-	-	135 000
Reprise parts sociales	-10 000	-	-	-	-	-	-10 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-	-	-	1 188 164	1 188 164
Etat au 31.12.2012	2 485 000	350 000	250 000	800 000	209 762	1 188 164	5 282 926

Comptes 2012

Tableau de financement 2012

	2012	2011
	Fr.	Fr.
Variation des liquidités		
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	1 188 164	39 023
Résultats de titres non réalisés	-513 004	476 029
Constitution de réserves (Commentaire 5)	1 670 937	1 287 620
	2 346 097	1 802 672
Diminution de créances et actifs transitoires	-489 318	20 461 817
Diminution d'obligations à court terme et passifs transitoires	665 704	-16 806 852
Cash-flow activité opérationnelle	2 522 483	5 457 637
Investissements		
Augmentation de créances sur parts d'emprunt	-248 100 000	-231 200 000
Remboursement de créances sur parts d'emprunt	74 500 000	152 300 000
Achat de titres et placements financiers	-5 214 203	-6 838 836
Vente de titres et placements financiers	7 100 455	5 133 299
Cash-drain (-) / -flow investissements	-171 713 748	-80 605 537
Financement		
Augmentations d'emprunts obligataires et de placements privés	248 100 000	231 200 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-74 500 000	-152 300 000
Augmentation de parts sociales	125 000	40 000
Cash-flow financement	173 725 000	78 940 000
Variation des liquidités	4 533 735	3 792 100
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	21 145 043	17 352 943
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	25 678 778	21 145 043
Variation des liquidités	4 533 735	3 792 100

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 loyer ou à prix modérés, dans l'esprit des textes légaux de la Confédération en matière de promotion du logement ainsi que des lois analogues cantonales ou communales. La mobilisation de fonds se fait notamment par l'émission officielle d'emprunts obligataires en nom propre, mais sur ordre et pour le compte de coopérateurs individuels.

Peuvent être membres de la CCL:

- Les organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique reconnues par la Confédération et leurs membres;

- Tout autre maître d'ouvrage poursuivant le but de promouvoir la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- Des organisations et institutions qui sont prêtes à promouvoir la construction de logements à loyer ou à prix 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 2012, 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 détection 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, garanties bancaires, cautionnements ou autres couvertures courantes.

Tous les emprunts contractés jusqu'ici par la CCL sont garantis par des cautionnements de la Confédération. Se fondant sur sa qualité de caution, la Confédération s'est en outre engagée, dans le cadre de la convention relative aux mesures de garanties d'emprunts ouverts du 14 mars 1997, à mettre à disposition de la CCL des fonds, afin que celle-ci puisse remplir ses obligations en matière d'intérêts à l'égard de ses créanciers obligataires, ou pour que des parts d'emprunts en danger puissent être reprises prématurément et remplacées.

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 ses parts d'emprunt. L'appréciation des demandes de participation est faite par une commission d'examen indépendante. Les membres possédant des quotes-parts sont tenus d'adresser chaque année à la CCL leurs comptes annuels, accompagnés du rapport de l'organe de contrôle ainsi que, sur demande, d'autres documents. 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 aux emprunts CCL, ce qui permet à celle-ci 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 problématiques a lieu en collaboration directe avec le Service Recovery, au sein de l'Office fédéral du logement. Il existe des directives à propos de la reprise anticipée ou du remplacement de parts d'emprunt en danger. En cas de nécessité, les fonds sont mis à disposition de la CCL à cet effet, dans le cadre de la convention précitée passée avec la Confédération. Tout comme durant l'exercice 2011, il n'y a pas eu de remplacement de parts d'emprunt en 2012.

Avec les instruments décrits plus haut, il s'agit de garantir que la CCL détecte 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

La présentation des comptes est en adéquation avec l'ensemble des directives Swiss GAAP RPC (recommandations relatives à la présentation des comptes) et respecte les prescriptions y relatives du règlement de cotation de la Bourse suisse. Elle présente une image fidèle aux conditions réelles de la situation des avoirs, finances et recettes de la société coopérative. Le présent bouclage annuel individuel Swiss GAAP RPC correspond en même temps à la clôture conforme au droit commercial.

Le comité de la CCL a approuvé en séance du 15 avril 2013 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 20 juin 2013.

• 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'emprunts

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 journalière 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:

	31.12.12	31.12.11
US Dollar	0.91535	0.92391
EURO	1.20680	1.21370

- **Investissements financiers**
Cette position recouvre des placements à taux fixes et des titres de participation non cotés en Bourse. Les placements à taux fixe sont évalués selon la méthode d'amortissement et doivent être conservés jusqu'à l'échéance, pour autant qu'ils fluctuent dans les limites fixées par les directives en matière de placement. Les attributions et les amortissements de ces placements ont lieu via la position Recettes intérêts et dividendes. Les titres de participation non cotés sont portés au bilan à leur valeur d'achat, sous déduction d'une correction éventuellement nécessaire.
- **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 0.1% de la somme de l'emprunt pour l'examen de la demande, 0.1% 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.
- **Provision pour frais de tiers liés à des emprunts en cours** (Provision pour frais de tiers sur prêts)
A titre de couverture de frais de tiers qui seront encourus sur des emprunts 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.
- **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 imposable 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 en fonction 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 commerciale sont calculés selon la méthode indirecte.
- **Modifications par rapport à l'année précédente**
Les principes régissant l'établissement du bilan et l'évaluation n'ont pratiquement pas changé par rapport à l'année précédente.

Comptes 2012

Annexe

Commentaire 1

Liquidités	31.12.12	31.12.11
Répartition des avoirs bancaires	Fr.	Fr.
Comptes CCL	9 355 435	5 287 363
Fonds pour pertes d'intérêts	1 908 167	1 536 017
Compte groupé d'intérêts	14 415 176	14 321 663
Total liquidités	25 678 778	21 145 043

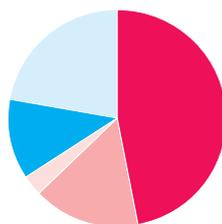
Commentaire 2

Titres	31.12.12	31.12.11
Répartition	Fr.	Fr.
Placements sur marché financier	372 038	0
Actions, fonds d'actions	4 622 725	5 651 656
Obligations, fonds d'obligations	8 548 321	7 480 516
Total titres	13 543 084	13 132 172

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 47%
- Obligations domiciliées en étranger 16%
- Placements sur marché financier domiciliés en Suisse 3%
- Actions domiciliées en Suisse 12%
- Actions domiciliées en étranger 22%



Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 63%
- Obligations domiciliées en étranger 37%



Comptes 2012

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 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
Série 43	1.250%	2012–2027	15.06.2027
Série 44	0.875%	2012–2023	24.03.2023

Total créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

	31.12.12 Fr.	31.12.11 Fr.
	0	38 100 000
	171 600 000	171 600 000
	0	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	153 300 000
	56 400 000	56 400 000
	37 100 000	37 100 000
	130 800 000	130 800 000
	163 400 000	0
	84 700 000	0
Total	2 139 500 000	1 965 900 000

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

Le jour du bilan, tous les intérêts échus sur les emprunts obligataires étaient payés.

Comptes 2012

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

	31.12.12 Fr.	31.12.11 Fr.
Placements à revenus fixes à l'échéance finale	5 800 690	7 584 850
Titres de participation non cotés et titres de créance	2	2
Total investissements financiers	5 800 692	7 584 852

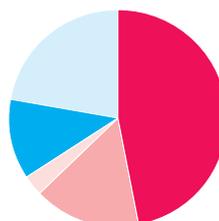
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs d'une solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

Dans la position titres de participation non cotés et titres de créance sont contenus des titres de participation et de créance dont la valeur est corrigée, de la Coopérative Centrale hypothécaire pour la construction de logements CHL, dont le siège est à Olten.

La CHL est une coopérative dont les membres ne disposent que d'une voix, indépendamment de la participation au capital social (art. 885 CO). Il est renoncé à opérer une consolidation avec les comptes annuels CHL, parce que la CCL ne peut exercer aucune influence décisive sur cette société.

Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 63%
- Obligations domiciliées en étranger 37%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 47%
- Obligations domiciliées en étranger 16%
- Placements sur marché financier domiciliés en Suisse 3%
- Actions domiciliées en Suisse 12%
- Actions domiciliées en étranger 22%

Comptes 2012

Annexe

Commentaire 5

Provisions pour	Coûts de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques de pertes d'intérêts	Impôts latents	Total
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
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
Utilisation	1 001 525	181 893	0	0	1 183 418
Dissolutions	0	-17 506	0	0	-17 506
Nouvelles constitutions	2 029 620	363 080	372 150	72 000	2 836 850
Etat au 31.12.2012	7 871 415	1 459 910	7 908 167	300 000	17 539 492
<i>Dont à court terme</i>	1 120 738	204 868	0	0	1 325 606

Commentaire 6

Positions extraordinaires

Durant l'année sous revue (tout comme l'année précédente), il n'y a pas eu de rendements ni de dépenses extraordinaires.

Commentaire 7

Actifs mis en gage

Répartition	31.12.12 Fr.	31.12.11 Fr.
Limites de crédit	6 000 000	6 000 000
Mise à contribution	0	0
Valeur comptable des actifs mis en gage		
Liquidités	0	9 232 818
Titres	13 543 084	13 132 172
Placements financiers	0	7 584 850

Comptes 2012

Annexe

Commentaire 8	Impôts	31.12.12	31.12.11
		Fr.	Fr.
	Charge d'impôt en cours sur le rendement	153 583	10 652
	Charge d'impôt latente sur le rendement	72 000	0

Commentaire 9 **Evénements après le jour du bilan**
 Depuis le jour du bilan, soit le 31 décembre 2012, aucun événement n'a eu lieu qui aurait pu limiter l'expression des comptes 2012.

Commentaire 10	Proposition du comité pour l'affectation du bénéfice figurant au bilan 2012	2012	2011
		Fr.	Fr.
	Report du bénéfice	209 762	195 739
	Bénéfice	1 188 164	39 023
	Bénéfice pour affectation par l'assemblée générale	1 397 926	234 762
	Attribution aux réserves légales	100 000	25 000
	Attribution aux réserves générales	0	0
	Attribution aux réserves spéciales	600 000	0
	Report du bénéfice sur le nouvel exercice	697 926	209 762

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 Coopérative Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des fonds propres, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe (pages 13 à 25) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

Responsabilité de l'Administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux Swiss GAAP RPC, aux dispositions légales et aux statuts, 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 d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, 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 2012 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 et aux statuts.

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 l'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.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi de l'excédent actif est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Valentin Studer
Expert-réviseur

Zurich, le 15 avril 2013

Organes et fonctionnaires

état au 31.12.2012

Comité

Dr Peter Gurtner, Gümligen	président
Rudolf Baranzelli, Kriens	membre
Flavio Guido, Ependes	membre
Willy Küng, Zurich	membre
Othmar Räbsamen, 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
Heinz Pfenninger, Feldmeilen	membre
Ernst Wegmüller, Selzach	membre

Organe de contrôle

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Direction Olten

GeRoGestions AG, Case Postale, 4603 Olten
Guido Gervasoni, Olten [directeur](#)

Bureau Lausanne

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
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