

egw

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2013

ari

| | |
|---|-----------|
| Rapport du président | 3 |
| <hr/> | |
| Rapport de la direction Rapport sur la situation | 6 |
| <hr/> | |
| Comptes annuels 2013 | |
| <hr/> | |
| Bilan | 13 |
| <hr/> | |
| Comptes 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, Messieurs,

La toute récente décision du peuple en matière d'immigration, les bruits de bottes en Ukraine ainsi que la marge de manœuvre toujours moindre dans le domaine des finances et de la fiscalité montrent à l'évidence à quelle rapidité apparaissent, à la suite d'événements les plus divers, de nouvelles conditions-cadres et des perspectives incertaines qui relativisent tout regard-bilan jeté sur le récent passé. Mais cela ne veut pas dire que nous ne devons pas nous réjouir de la réussite de l'exercice écoulé. Grâce au compte d'exploitation positif et à l'évolution favorable de la bourse, un bon résultat a été obtenu au niveau des comptes; il faut préciser à cet égard que la direction a agi en pleine conscience des coûts, que la demande de nouveaux fonds ne s'est jamais interrompue et que le moral de paiement de nos clients fut excellent, tous facteurs qui ont également contribué au résultat positif.

Durant l'année sous rapport, six nouvelles émissions ont été lancées pour un montant total de près de 400 millions de francs. En même temps, la série 20 a ramené près de 172 millions de francs, de sorte que le solde de l'exercice a présenté une augmentation d'au moins 228 millions, à 2 364 millions de francs, qui englobe – en sus des financements de conversion – une part importante de nouveaux prêts pour des constructions et transformations.

Le nombre des membres a augmenté de 34 unités pour passer à 433 coopérateurs. A fin 2013, 71.8 % des coopératives affiliées participaient à un ou plusieurs emprunts. Ensemble, elles détenaient 26 551 logements répartis dans 775 immeubles. Ce qui représente 1 583 unités de plus que l'année précédente. Environ un cinquième des objets financés se situe en Romandie. Plus de 24 % sont en Suisse centrale, 17 % dans la région de Zurich, 13 % dans le Plateau Suisse, et respectivement 11 % environ dans la Suisse septentrionale et orientale, et 2.7 % au Tessin.

Le recours intensif aux prêts de la CCL a entraîné en contrepartie une diminution du cadre de cautionnement encore disponible. Les travaux préparatoires pour la demande d'un nouveau crédit au Parlement sont donc déjà en cours, et l'on peut espérer que cette demande tombera sur un terrain fertile car, et ce n'est pas la moindre des raisons, les discussions sur la libre circulation des personnes ont montré que la sensibilité a augmenté presque à tous les niveaux étatiques au sujet des souhaits exprimés en matière de politique du logement. Les catalogues d'exigences et les déclarations d'intention dans le domaine de la promotion de la construction de logements, du droit de bail et de l'aménagement du territoire ont été suivis un peu partout par des actes, en partie timides, en partie ambitieux. Mais dans ce contexte, la bienveillance démontrée envers l'habitat d'utilité publique est devenue, çà et là, presque une horreur pour les traditionnels sceptiques. Ceux-ci n'ont donc pas boudé leur plaisir de tirer récemment parti du laisser-aller de certaines autorités d'exécution pour discréditer tout le secteur, à l'appui des abus constatés dans l'occupation de logements subventionnés et pour exiger de passer du système de l'aide objective à l'aide subjective, comme si l'absence de contrôles n'était pas imputable à des personnes, mais à la méthode.

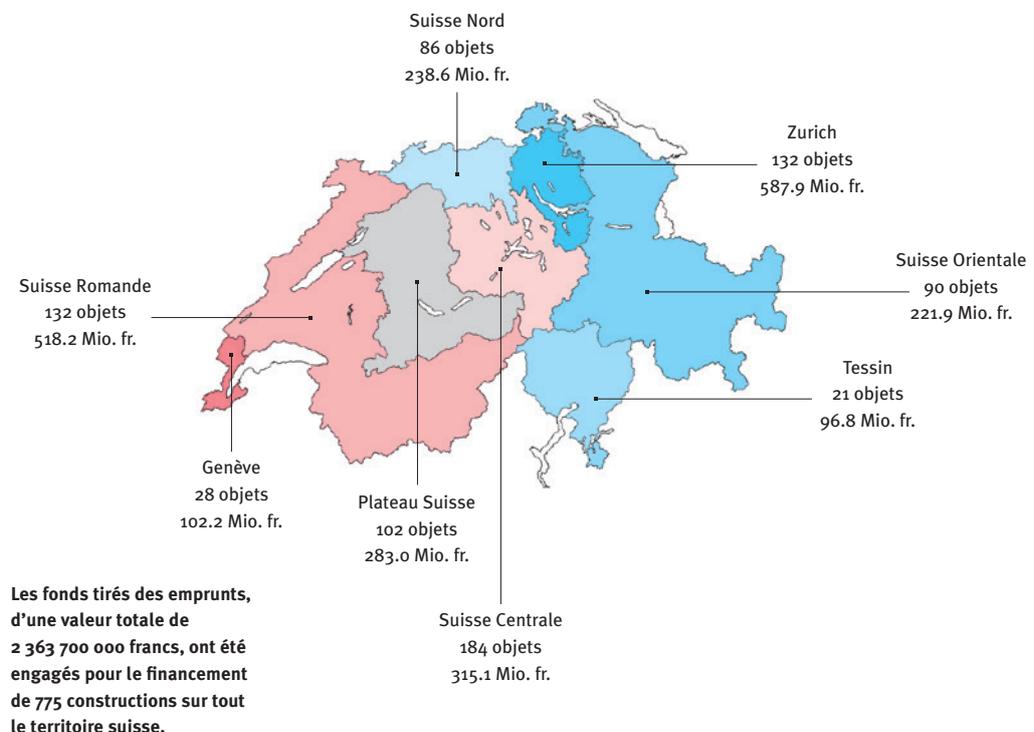
Ce n'est pas ici le lieu de débattre sur la politique des subventions. Mais parce que les cautionnements sont également des aides objectives, leur suppression serait fatale pour la CCL. Quiconque veut plaider pour un changement de cap devrait d'abord étudier les comparaisons entre systèmes, que la Commission fédérale du logement a fait établir à l'occasion de chaque réexamen de la politique du logement, et qui l'ont régulièrement incitée à s'en tenir à l'aide objective en dépit des qualités incontestées de l'aide subjective. En particulier, l'aide objective permet un pilotage direct de l'offre de logements et est liée à de moindres coûts en raison de l'absence d'un droit général à l'aide. Mais en fustigeant les abus, les sceptiques ont mis le doigt sur la plaie. Les bénéficiaires de prêts de la CCL seraient bien avisés eux-aussi de fonder, dans l'esprit de la charte des maîtres

d'ouvrage d'utilité publique et s'agissant du choix des locataires, leur politique du logement sur des règles publiquement défendables et permettant d'éviter des détournements de l'affectation prévue.

Comme l'absence de pertes de crédits depuis la publication de la loi sur le logement en 2003 le montre, la CCL représente un instrument de promotion favorable pour la Confédération, qui donne également accès au marché financier à de modestes emprunteurs, procure à long terme des hypothèques avantageuses tout en offrant aux investisseurs des possibilités de placement sûres. Ces avantages et le mode de travail efficace de la CCL ne sont pas passés inaperçus à l'étranger non plus. Ainsi, par exemple, dans le cadre d'une évaluation internationale soutenue par l'Institut de recherche australien pour le logement et l'urbanisme, ils ont reçus de très bonnes notes et ont été recommandés pratiquement dans leur intégralité aux autorités

compétentes pour qu'elles les adoptent elles aussi. Conséquence de cette évaluation, le président a eu l'occasion à la fin d'année, sur invitation de l'institut de recherche pilotant l'étude, de présenter l'organisation et le mode de fonctionnement de la CCL lors d'un symposium réunissant des spécialistes à Melbourne, ainsi qu'au Congrès national du logement à Adélaïde.

La solide situation économique de ses membres n'est pas la moindre des causes de la bonne réputation de la CCL. Lors du classement de l'an passé, sur un taux de réponses de près de 100%, environ 85% des emprunteurs enregistrés obtenaient les classes de solvabilité 1 et 2. Mais pour expliquer la stabilité de notre modèle d'affaires, il faut citer également la Banque cantonale zurichoise qui précise dans son rapport annuel que, dans le cadre de sa stratégie de marché partiel portant sur les «maîtres d'ouvrage d'utilité publique», elle entend poursuivre son interaction avec la CCL.



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. Le comité d'indemnisation a quant à lui siégé une fois et la commission d'examen a tenu pour sa part quatre séances. La CCL a continué son action au sein de Fédérhabitation également, et a contribué par un soutien financier substantiel à la nouvelle édition de la brochure «Construction de logements: la troisième voie».

Parmi les affaires de routine du comité, il y a notamment l'octroi de l'autorisation-cadre pour les émissions de l'année suivante, l'approbation des rapports finaux des emprunts, l'adoption des comptes annuels et du budget, l'information périodique sur le cash-management, l'état des avoirs et l'activité des emprunts ainsi que l'acceptation de nouveaux membres. Le comité débat généralement de thèmes spéciaux et de questions liées à l'orientation stratégique à l'occasion de sa retraite annuelle.

Durant l'année sous rapport, celle-ci a eu lieu pour la première fois en présence de Urs Hauser, qui a été élu membre du comité en qualité de nouveau directeur de «Coopératives d'habitation Suisse» à l'occasion de l'assemblée générale, en remplacement de Stephan Schwitter.

Parmi les principaux points de l'ordre du jour, il convient de citer la mise en œuvre des nouvelles prescriptions relatives à la présentation des comptes et le passage à la méthode duale, déjà pratiquée dans la clôture des comptes de cette année, et au sujet de laquelle le directeur donnera de plus amples détails dans son rapport sur l'activité opérationnelle de la CCL.

En outre, il a été décidé d'instaurer un contrôle périodique dès 2014 à des fins de garanti du maintien de la valeur des objets mis en gage. Le contrôle doit avoir lieu en un cycle de cinq ans et inclure tous les immeubles bénéficiant de financements dépassant les 60% de la valeur de gage CCL au moment de l'examen de la demande de prêt. S'agissant de maîtres d'ouvrage

présentant la meilleure des solvabilités, on peut renoncer à ce contrôle, mais pour les financements de conversion, un accent particulier sera mis également chez eux sur l'état de l'immeuble grevée d'un gage immobilier. Au même chapitre, il y a l'intention de contrôler plus précisément, dans les affaires ayant fait l'objet d'une acceptation exceptionnelle, le respect des conditions fixées pour l'amortissement. Pour les deux mesures, on recherchera une procédure aussi simple que possible pour les clients.

Enfin, le comité a pris, dans le cadre du Système de contrôle interne (SCI), des mesures concernant la sécurité de l'application logicielle. Il a adopté le scénario prévu en cas d'urgence, discuté il y a un an, au sujet du maintien de l'exploitation, simplifié l'établissement du rapport concernant les avoirs, mis à jour le besoin de provisions pour des pertes sur intérêts et a mené de premières réflexions à propos des modalités de l'AG jubilaire qui aura lieu en 2015.

De la façon dont se présente aujourd'hui la CCL, nous devons considérer cette échéance avec confiance, abstraction faite d'éventuelles évolutions à caractère de crise. La CCL a en effet montré durant l'année sous examen une excellente performance, à laquelle ont contribué les membres du comité et de la commission, l'organe de révision ainsi que les représentants/-tes des autorités et des banques. Elle mérite une fois encore nos remerciements et notre reconnaissance, tout comme nos membres – pour leur loyauté et collaboration – ainsi que le directeur et son excellente équipe pour leur grand investissement dans le règlement des affaires quotidiennes. Il est d'usage que les «clients» et le «personnel» figurent généralement en fin de rapport en tant que destinataires des remerciements adressés, mais j'aimerais une fois exprimer expressément ici qu'ils ont vraiment mérité la première place en raison de leur engagement pour le bien de la CCL.

Dr Peter Gurtner, Président

Mesdames, Messieurs,

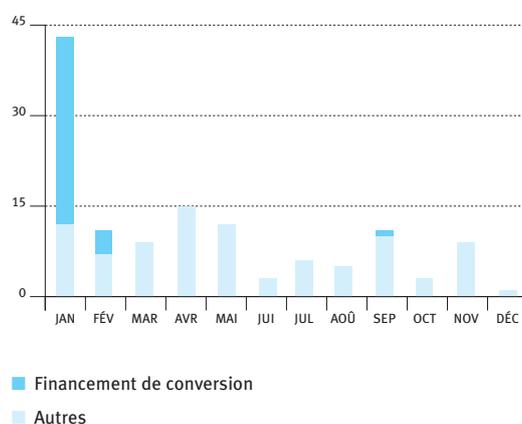
La Centrale d'émission CCL a pour mandat d'apporter son soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pour le financement d'immeubles d'habitation. Elle prélève directement à cet effet les moyens nécessaires sur le marché des capitaux et les remet aux membres qui y ont droit. Les émissions de la CCL sont cautionnées par la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité aux investisseurs. En effet, grâce à leur classement préférentiel, ses titres sont très demandés, surtout par des investisseurs institutionnels. Le graphique en page 9 prouve que les parts d'emprunt de la CCL, en comparaison d'autres instruments de même durée, ont toujours été nettement plus avantageuses.

Durant l'année sous examen encore, la direction s'est concentrée sur les affaires traditionnelles à régler en vertu des statuts. En font partie l'examen des crédits et l'acquisition des moyens, mais aussi la gestion des prêts pendant leur durée et le remboursement à temps des emprunts à leur échéance. Le contact direct avec nos membres constitue à cet égard la base d'une action couronnée de succès.

Examen des demandes

En comparaison des années antérieures, la demande de moyens financiers avantageux de la CCL a augmenté une nouvelle fois. La croissance des demandes est imputable pour une part aux règles d'octroi plus strictes des hypothèques, notamment à l'exigence accrue de fonds propres pour les banques et la pression sur les marges qui y est liée. Les nouvelles réglementations ont eu pour effet de creuser nettement l'écart entre les all-in-costs de la CCL et les conditions fixées par d'autres prestataires d'hypothèques au niveau des intérêts. D'autre part, l'attente d'une prochaine hausse des intérêts a pu inciter divers maîtres d'ouvrage à se détourner de financements à court terme et à passer à une garantie – à long terme – de taux d'intérêt à bas niveau.

Pendant le premier trimestre 2013, 63 demandes de participation à un emprunt sont parvenues à la CCL. A cela se sont ajoutées les 35 demandes en suspens de l'année précédente. Pour la majorité, il s'agissait de demandes de financement de conversion à l'échéance de la série 20, avec remboursement à fin mars 2013. Il a fallu en achever l'examen environ un mois plus tôt déjà, afin de pouvoir préparer à temps les emprunts de conversion. La direction et la commission d'examen ont été mises à forte contribution avec cet impératif de délai.



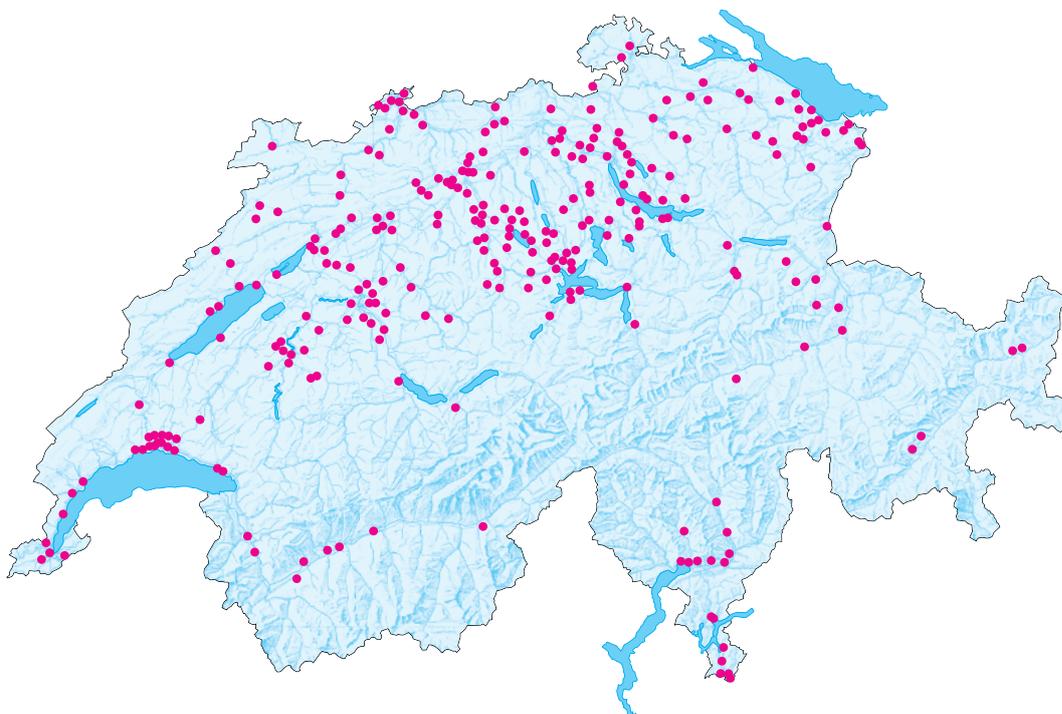
Durant l'année sous rapport, 94 maîtres d'ouvrage ont déposé au total 136 demandes de participation pour un montant total de près de 455 millions de francs. Hormis les conversions, le co-financement de projets d'achat, de construction ou de rénovation a été souhaité. Quant aux objets des gages immobiliers, il s'agissait de petits bâtiments locatifs dans des régions rurales, jusqu'à des ensembles de constructions dans des villes et agglomérations. La commission d'examen a traité les demandes au cours de plusieurs séances, et aussi par voie de circulation des dossiers.

Les financements CCL ont lieu sur la base de la valeur de rendement d'un immeuble. Lors de la fixation du taux de capitalisation, les loyers effectifs sont comparés avec les loyers du marché. D'autres critères viennent jouer un rôle complémentaire 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. Le 31.12.2013, le taux de capitalisation moyen de tous les financements existants s'élevait à 6.23 pour cent.

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 31.12.2013, les financements fluctuaient en moyenne au-dessous d'un plafond de mise en gage de 67.27 pour cent.

● Communes d'implantation des constructions

Dans 274 communes suisses, il existe des quartiers d'habitat d'utilité publique qui, grâce au cautionnement de la Confédération, sont financés avantageusement à long terme.



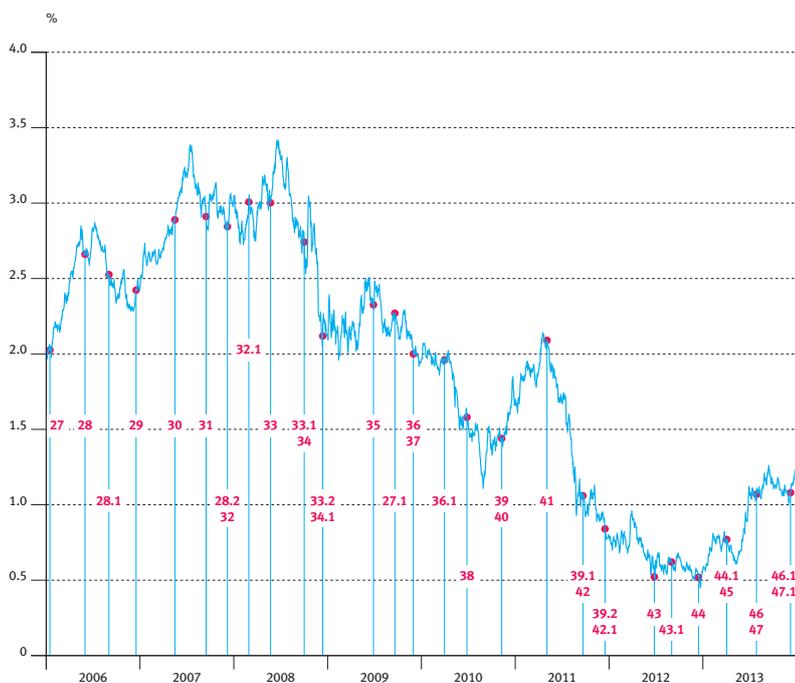
Activité d'emprunt

La date de remboursement de la série 20 étant fixée au 28.03.2013, le moment de la première émission était pratiquement prescrit. Un semestre au préalable, la direction a laissé envisager aux 54 maîtres d'ouvrage concernés un financement de conversion. A fin février 2013, 90 parts accordées pour un montant total de plus de 263,5 millions de francs étaient à disposition. Ce volume a permis le lancement d'une tranche double en date du 27.02.2013, avec des durées de tout juste 10 ans pour l'augmentation de la série 44 et de 15 ans pour la nouvelle série 45. A 1.128 pour cent, les all-in-costs de la série 44.1 dépassent quelque peu ceux de l'emprunt de base de novembre 2012, à concurrence d'un huitième de pourcent.

Dans l'optique du lancement d'autres émissions, la direction a informé le 19.06.2013 tous les maîtres d'ouvrage bénéficiant de parts au sujet des conditions probables pour des durées de 10 et 15 ans. De telles indications se font toujours à l'intérieur d'une marge d'un quart de pour cent.

Le jour de l'envoi de la lettre, l'information est sortie: le président du US-Federal Reserve Board indiquait que la banque centrale pouvait lancer en automne encore la réduction du programme d'achats d'emprunts étatiques dénommé «tapering». Cette annonce a eu pour effet de faire monter rapidement, en l'espace de quelques jours, les intérêts à long terme de près de 30 points de base. Dès lors, un démantèlement du pool menaçait. Mais la situation est redevenue plus calme et la direction a été en mesure de placer avec succès deux autres émissions le 27.06.2013. Les taux des nouvelles séries 46 et 47 reflètent la hausse des intérêts intervenue depuis février 2013.

Pour en finir avec l'activité des emprunts, ceux de juin ont été augmentés de 21,3 millions et de 54,0 millions de francs à mi-novembre 2013. Les conditions sont à peu près équivalentes à celles des emprunts de base. Ces augmentations coûtent environ 1,5 pour cent pour une durée de près de 10 ans et env. 1,9 pour cent pour un tel emprunt de près de 15 ans.



| Série | Pricing | Durée | Coupons | Prix d'émission | All-in-costs | Montant total |
|-------|---------|----------|---------|-----------------|--------------|---------------|
| 44.1 | 27.02. | 9.9 ans | 0.875 | 99.710 | 1.128 | 94.4 |
| 45 | 27.02. | 15 ans | 1.375 | 101.423 | 1.468 | 123.8 |
| 46 | 27.06. | 10 ans | 1.375 | 100.518 | 1.551 | 31.6 |
| 47 | 27.06. | 15 ans | 1.750 | 101.442 | 1.845 | 70.7 |
| 46.1 | 13.11. | 9.6 ans | 1.375 | 100.951 | 1.513 | 21.3 |
| 47.1 | 13.11. | 14.6 ans | 1.750 | 100.812 | 1.898 | 54.0 |

96 maîtres d'ouvrages ont pris part aux six émissions pour un total de 149 parts d'emprunt. Les nouveaux moyens financiers d'un total de 395.8 millions servent au financement de 134 immeubles comprenant 5 885 logements répartis dans toutes les régions de Suisse. 140.5 millions de francs ont été engagés pour la conversion de la série 20, avec un volume de 171.6 millions, ce qui représente une part de 82 pour cent environ.

La direction s'efforce aussi durant l'exercice en cours d'être présente sur le marché des capitaux à chaque trimestre. Avec ses parts d'emprunt, la CCL ne peut certes pas proposer de financements forward à ses membres. Mais ceux-ci ont la possibilité de toucher des parts de conversion assez longtemps à l'avance pour se garantir ainsi des moyens à temps, à des conditions attractives.

L'activité d'emprunt, depuis la fondation de la CCL le 11.12.1990 et jusqu'au 31.12.2013, se présente comme suit:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Total des émissions lancées | 66 |
| Total des emprunts de base | 34 |
| Total des augmentations | 19 |
| Total des placements privés | 13 |

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Volume total des émissions | Fr. 4 666 700 000 |
| Le plus grand emprunt | Fr. 203 900 000 |
| La plus petite émission | Fr. 21 300 000 |

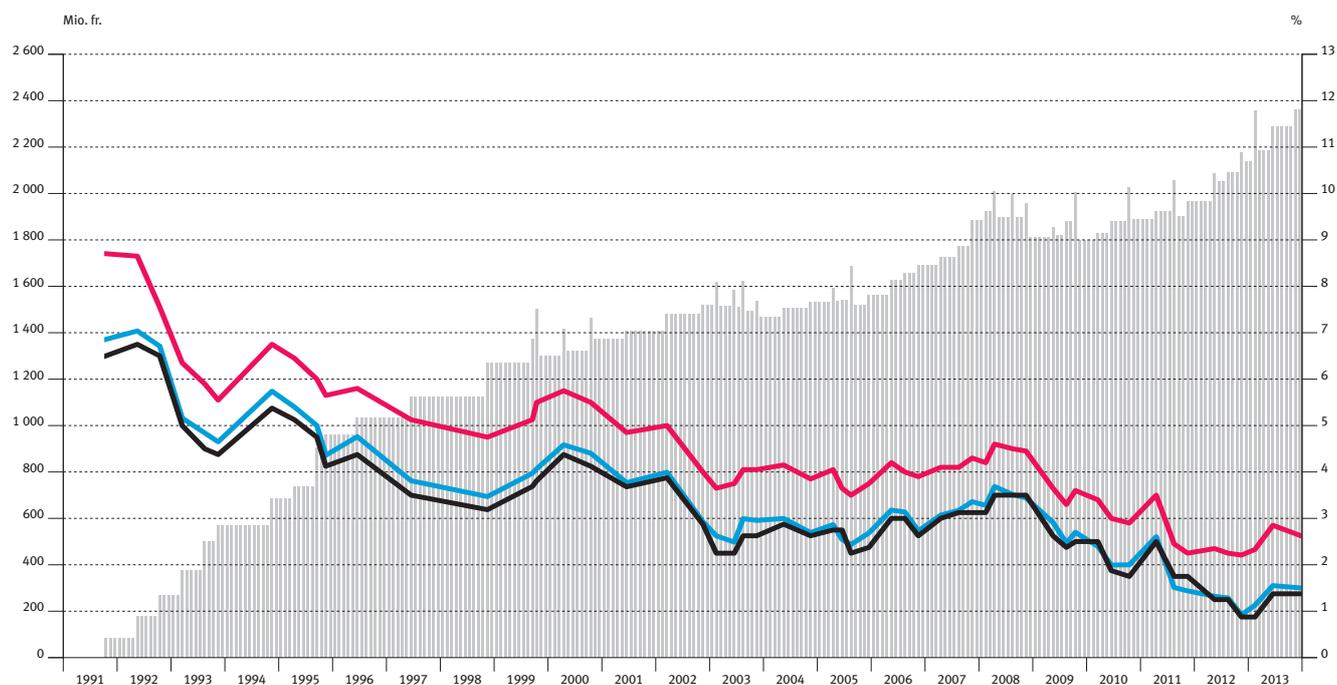
| | |
|-------------------------|--------|
| Durée maximale | 15 ans |
| Durée minimale | 5 ans |
| Financement transitoire | 1 mois |

| | |
|--|---------------|
| Maîtres d'ouvrage par emprunt, au maximum | 66 |
| Maîtres d'ouvrage par émission, au minimum | 4 |
| Maîtres d'ouvrage par emprunt Ø | 32 |
| Montant touché par maître d'ouvrage Ø | Fr. 3 094 629 |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Parts par emprunt, au maximum | 106 |
| Parts par émission, au minimum | 5 |
| Parts par emprunt Ø | 48 |
| Part par emprunt Ø | Fr. 2 075 934 |

Evolution du volume des emprunts et des taux d'intérêts

- Taux d'intérêt pour hypothèques à taux fixe de même durée
- «All-in-costs» CCL
- Taux d'intérêt pour emprunts CCL
- Volume des emprunts CCL



Utilisation des fonds

Les fonds tirés d'emprunts de la CCL peuvent être affectés à la suppression d'hypothèques existantes et d'autres prêts, à des financements de conversion de parts CCL arrivant à échéance de remboursement, ainsi qu'à la consolidation de crédits de construction et de transformation. Des financements de projets de construction et d'assainissement sont aussi possibles, ce en augmentant des hypothèques grevant des immeubles existants, pour mettre à disposition des fonds propres.

Les conditions d'un financement CCL sont décrites dans les critères d'octroi. Ceux-ci renvoient aux dispositions de la Confédération portant sur la promotion du logement, en particulier sur les exigences techniques et financières ainsi que les prescriptions en matière d'environnement et de développement durable. 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 font également partie d'une organisation faîtière de l'habitat d'utilité publique.

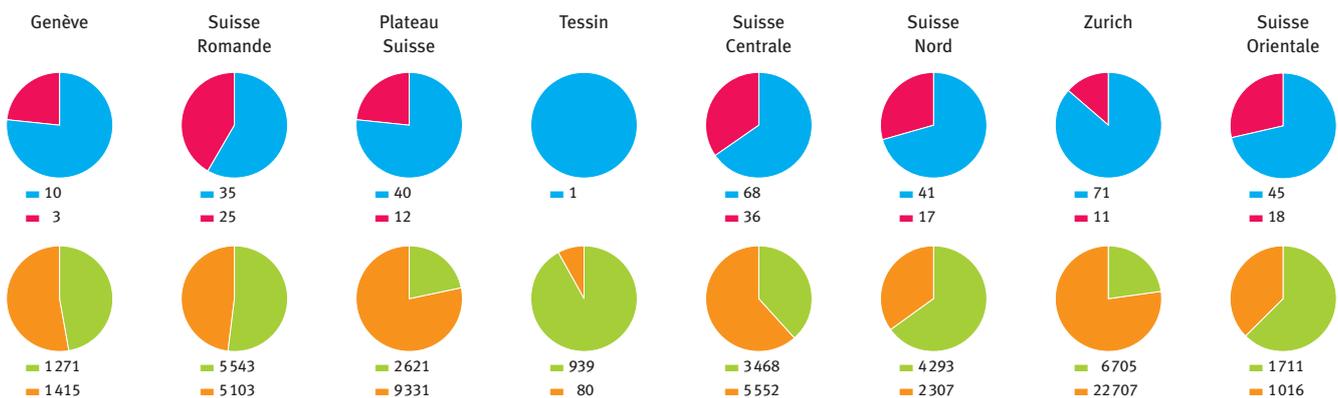
Le 31.12.2013, sur 433 membres, 311 participaient aux émissions CCL comme suit:

| | | | | |
|---|------------|------------|--------------------------|---------------|
| Coopératives d'habitation Suisse ¹ | 257 | 196 | Fr. 1 866 400 000 | 79.0% |
| HABITAT SUISSE ² | 150 | 105 | Fr. 435 300 000 | 18.4% |
| autres membres | 26 | 10 | Fr. 62 000 000 | 2.6% |
| Total | 433 | 311 | Fr. 2 363 700 000 | 100.0% |

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

² HABITAT SUISSE – association des coopératives

La carte en page 7 illustre la répartition des financements CCL en Suisse. Les petits graphiques en secteurs figurant sur cette page montrent la répartition des 433 membres de la CCL dans les diverses régions du pays, avec et sans parts CCL, ainsi que le parc de logements des 311 maîtres d'ouvrage réparti selon logements avec et sans parts CCL au 31.12.2013.



Répartition géographique des membres CCL et de leurs logements au 31.12.2013

■ 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 31.12.2013 accordés aux membres de la CCL ont été investis dans le financement de 26 551 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

| | |
|---|---------------------------|
| Maîtres d'ouvrage avec parts CCL | 311 |
| Logements financés par des parts CCL | 26 551 |
| en nombre d'immeubles | 775 |
| Rendement locatif net de ces logements | Fr. 373 808 360 |
| Valeur de rendement des logements avec parts CCL | Fr. 6 002 190 254 |
| Taux de capitalisation moyen | 6.23% |
| Financements CCL | Fr. 2 363 700 000 |
| avec nombre de parts | 1 092 |
| % de financement avec parts CCL sur la valeur de rendement | 39.38% |
| Montant de gage moyen | 67.27% |
| Ensemble du parc de logements des 311 membres participants | 74 062 |
| Rendement locatif net de ces logements | Fr. 1 008 912 393 |
| Valeur de rendement de tous les logements | Fr. 16 194 420 433 |
| Calculé avec le taux de capitalisation de | 6.23% |

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 de ces maîtres d'ouvrage 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 daté du 12.12.2013, l'expert constate que la qualité des débiteurs a encore légèrement augmenté par rapport à l'année précédente.

Les résultats de l'analyse financière sont liés aux garanties fournies pour les diverses parts d'emprunt. A cette fin, est pris pour base le montant de la mise en gage de l'immeuble répondant à titre de sûreté. Dans le tableau ci-dessous figurent les montants de financement par classe de rating et montants mis en gage au 31.12.2013.

202 des 311 maîtres d'ouvrage titulaires de financements CCL font partie de la meilleure classe de rating, soit la classe 1. Au moins 71 pour cent des prêts sont placés chez les titulaires de cette classe. Ils sont encore trois membres détenant des parts pour un total de 8.1 millions qui appartiennent à la classe 3. La position problématique dans le rating 4 a pu être résolue jusqu'au moment de l'établissement du présent rapport,

| Rating | Membres | % | Montant total | % | Parts | % | Gage |
|--------------|------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------|
| 1 | 202 | 64.9% | 1 687 600 000 | 71.40% | 1 507 576 047 | 63.78% | jusqu'à 70% |
| | | | | | 141 128 261 | 5.97% | 70-80% |
| | | | | | 38 895 692 | 1.64% | > 80% |
| 2 | 105 | 33.8% | 665 700 000 | 28.16% | 578 287 937 | 24.46% | jusqu'à 70% |
| | | | | | 70 246 413 | 2.97% | 70-80% |
| | | | | | 17 165 650 | 0.73% | > 80% |
| 3 | 3 | 1.0% | 8 100 000 | 0.34% | 610 000 | 0.03% | jusqu'à 70% |
| | | | | | 1 162 800 | 0.05% | 70-80% |
| | | | | | 6 327 200 | 0.27% | > 80% |
| 4 | 1 | 0.3% | 2 300 000 | 0.10% | 848 700 | 0.04% | jusqu'à 70% |
| | | | | | 1 317 700 | 0.05% | 70-80% |
| | | | | | 133 600 | 0.01% | > 80% |
| Total | 311 | 100.0% | 2 363 700 000 | 100.00% | 2 363 700 000 | 100.00% | |

sans aucune perte pour la CCL. Plus de 88 pour cent des placements sont garantis au-dessous d'un plafond maximal de 70 pour cent de la valeur de rendement des objets grevés. La mise en gage dépasse 80 pour cent dans les financements d'un total de 62.5 millions de francs.

Comptes annuels

Le comité de la CCL a décidé d'appliquer au 1^{er} janvier 2013 déjà les nouvelles dispositions concernant la tenue de la comptabilité commerciale et de passer simultanément à l'établissement d'un rapport dual. Au lieu du rapport annuel combiné jusqu'ici, qui remplissait aussi bien les exigences du Codes suisse des obligations que celles définies par les recommandations Swiss GAAP RPC selon règlement de cotation de la Bourse suisse, deux clôtures de comptes séparées seront établies dès l'année 2013. Les rapports sont ainsi plus adaptés à leurs destinataires et donc plus lisibles pour les milieux intéressés. Aussi à l'avenir les membres de la CCL ont à approuver à l'occasion de leur assemblée générale les comptes annuels statutaires selon le Code suisse des obligations. Ces comptes doivent contenir en particulier des réserves latentes et représentent le résultat déterminant pour les autorités fiscales. Désormais, la CCL établit ses comptes annuels concordant avec le référentiel Swiss GAAP RPC en tant que clôture séparée, complémentaire, afin de continuer à se conformer au règlement de cotation de la Bourse suisse.

Les six nouveaux prélèvements de fonds sur les marchés ont engendré, via les prêts accordés à nos membres, une croissance nette de 224.2 millions de francs. Les emprunts et placements privés ont augmenté dans la même mesure (graphique en page 9). Les provisions pour les frais de gestion ont été relevées pour passer à près de 10 millions de francs. Elles couvrent les coûts de la gestion de toutes les émissions en cours jusqu'à leur dernière échéance de remboursement en 2028. L'augmentation des provisions pour risques de pertes sur intérêts correspond exactement à la déduction pour coûts de 0.15 pour cent prélevée sur le volume des

émissions 2013. Durant l'année sous rapport, nous n'avons eu à enregistrer, une fois encore, aucune perte.

Le résultat d'exploitation a nettement augmenté, une fois de plus, par rapport à l'année précédente, à 587 440 francs. Les produits des dividendes ont, comme l'année précédente, contribué au résultat financier positif pour une part d'environ 40 pour cent. Le résultat des titres est pour une large part un bénéfice comptable. A fin 2013, la part d'actions représentait 25 pour cent.

Perspectives commerciales

Durant l'exercice en cours, un emprunt public et deux placements privés arriveront à échéance de remboursement pour un montant total de 176.5 millions de francs. Afin de permettre aux 59 maîtres d'ouvrage concernés de contracter un financement de conversion, d'autres émissions sont prévues. Le comité en a autorisé le cadre nécessaire à cet effet. Au total, la direction table sur 120 demandes de participation d'un ordre de grandeur de 280 millions de francs en tout. Le budget 2014 approuvé par le comité présente un résultat d'exploitation se situant dans le cadre de l'année précédente.

Remerciements

Nous apprécions beaucoup l'excellente collaboration dont nous gratifient le comité ainsi que les collaborateurs de l'OFL, et nous les remercions tous pour la confiance qu'ils nous témoignent. Les représentants des associations faïtières et nos banques d'affaires méritent une reconnaissance toute particulière pour leur précieux soutien. Nous apprécions le contact avec nos membres et nous nous réjouissons de pouvoir leur être utiles à l'avenir encore, en les renseignant et en leur assurant des financements.

Guido Gervasoni, lic. en droit, Directeur

Comptes annuels 2013

Bilan au 31.12.2013

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| | Fr. | Fr. |
| ACTIFS | | |
| Actifs circulants | | |
| Liquidités (Commentaire 1) | 30 456 103 | 25 678 778 |
| Créances | 737 997 | 869 014 |
| Titres (Commentaire 2) | 14 498 112 | 13 543 084 |
| Actifs transitoires | 69 627 | 72 569 |
| Total actifs circulants | 45 761 839 | 40 163 445 |
| Actifs immobilisés | | |
| Créances sur parts d'emprunt (Commentaire 3) | 2 363 700 000 | 2 139 500 000 |
| Placement financiers (Commentaire 4) | 5 486 562 | 5 800 692 |
| Total actifs immobilisés | 2 369 186 562 | 2 145 300 692 |
| TOTAL ACTIFS | 2 414 948 401 | 2 185 464 137 |
| PASSIFS | | |
| Dettes à court terme | | |
| Autres obligations à court term | 1 660 388 | 1 499 318 |
| Passifs transitoires | | |
| intérêts courus sur emprunts obligataires | 22 362 971 | 21 584 640 |
| autres | 61 186 | 57 761 |
| Dettes à long terme | | |
| Provisions (Commentaire 5) | 20 549 457 | 17 539 492 |
| Emprunts obligataires et placements privés (Commentaire 3) | 2 363 700 000 | 2 139 500 000 |
| Total fonds de tiers | 2 408 334 002 | 2 180 181 211 |
| Fonds propres | | |
| Parts sociales | 2 670 000 | 2 485 000 |
| Réserve issue du bénéfice | 3 944 399 | 2 797 926 |
| Total fonds propres | 6 614 399 | 5 282 926 |
| TOTAL PASSIFS | 2 414 948 401 | 2 185 464 137 |

Comptes annuels 2013

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2013

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fr. | Fr. |
| RECETTES D'EXPLOITATION | | |
| Recettes tirées de la gestion pour | | |
| activité d'emprunt | 3 516 100 | 2 277 720 |
| examen des demandes | 395 800 | 248 100 |
| risques de pertes sur intérêts | 593 700 | 372 150 |
| frais de tiers sur emprunts | 559 630 | 363 080 |
| Contributions des membres | 82 000 | 75 800 |
| Utilisation de la provision pour | | |
| frais de gestion | 1 120 738 | 1 001 525 |
| frais de tiers sur emprunts | 205 927 | 164 388 |
| Recettes sur parts d'emprunts | 50 651 902 | 50 153 765 |
| TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION | 57 125 797 | 54 656 528 |
| | | |
| DEPENSES D'EXPLOITATION | | |
| Prestations de tiers | 1 103 070 | 973 005 |
| Charges d'intérêts sur emprunts | 50 651 902 | 50 153 765 |
| Frais de tiers sur emprunts | 205 927 | 164 388 |
| Administration et marketing | 303 828 | 278 938 |
| Augmentation de la provision pour | | |
| frais de gestion | 3 120 300 | 2 029 620 |
| risques de pertes sur intérêts | 593 700 | 372 150 |
| frais de tiers sur emprunts | 559 630 | 363 080 |
| TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION | 56 538 357 | 54 334 946 |
| | | |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 587 440 | 321 582 |

Comptes annuels 2013

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2013

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------|
| | Fr. | Fr. |
| RESULTAT FINANCIER | | |
| Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers | 395 140 | 488 913 |
| Gain sur titres | 651 048 | 771 384 |
| Charges d'intérêts, frais et courtages | -62 265 | -63 704 |
| Perte sur titres | -141 313 | -105 695 |
| TOTAL RESULTAT FINANCIER | 842 610 | 1 090 898 |
| BENEFICE D'EXPLOITATION | 1 430 050 | 1 412 480 |
| AUTRES RECETTES ET CHARGES (-) | | |
| Autres recettes | 8 916 | 1 267 |
| TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES (-) | 8 916 | 1 267 |
| BENEFICE AVANT IMPÔTS | 1 438 966 | 1 413 747 |
| Impôts (Commentaire 8) | -292 493 | -225 583 |
| BENEFICE DE L'EXERCICE | 1 146 473 | 1 188 164 |

Comptes annuels 2013

Preuve du capital propre au 31.12.2013

| Fonds propres | Parts sociales (Parts sociales à 5 000 fr.) | Réserve issue du bénéfice | Résultat annuel | Total |
|---------------------------|---|------------------------------|--------------------|------------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Etat au 31.12.2011 | 2 360 000 | 1 570 739 | 39 023 | 3 969 762 |
| Affectation du bénéfice | – | 39 023 | -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 | 1 609 762 | 1 188 164 | 5 282 926 |
| Affectation du bénéfice | – | 1 188 164 | -1 188 164 | 0 |
| Emission parts sociales | 200 000 | – | – | 200 000 |
| Reprise parts sociales | -15 000 | – | – | -15 000 |
| Bénéfice de l'exercice | – | – | 1 146 473 | 1 146 473 |
| Etat au 31.12.2013 | 2 670 000 | 2 797 926 | 1 146 473 | 6 614 399 |

Comptes annuels 2013

Tableau de financement 2013

| Variation des liquidités | 2013 Fr. | 2012 Fr. |
|---|---------------------|---------------------|
| Activité opérationnelle | | |
| Résultat annuel | 1 146 473 | 1 188 164 |
| Résultats de titres non réalisés | -320 749 | -513 004 |
| Modifications de réserves (Commentaire 5) | 3 009 965 | 1 670 937 |
| | 3 835 689 | 2 346 097 |
| Diminution / augmentation (-) de créances et actifs transitoires | 133 959 | -489 318 |
| Augmentation d'obligations à court terme et passifs transitoires | 942 826 | 665 704 |
| Cash-flow activité opérationnelle | 4 912 474 | 2 522 483 |
| Investissements | | |
| Augmentation de créances sur parts d'emprunt | -395 800 000 | -248 100 000 |
| Remboursement de créances sur parts d'emprunt | 171 600 000 | 74 500 000 |
| Achat de titres et placements financiers | -9 584 547 | -5 214 203 |
| Vente de titres et placements financiers | 9 264 398 | 7 100 455 |
| Cash-drain investissements | -224 520 149 | -171 713 748 |
| Financement | | |
| Augmentations d'emprunts obligataires et de placements privés | 395 800 000 | 248 100 000 |
| Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés | -171 600 000 | -74 500 000 |
| Augmentation de parts sociales | 185 000 | 125 000 |
| Cash-flow financement | 224 385 000 | 173 725 000 |
| Variation des liquidités | 4 777 325 | 4 533 735 |
| Preuve de la variation des liquidités | | |
| Etat des liquidités au début de l'exercice | 25 678 778 | 21 145 043 |
| Etat des liquidités à la fin de l'exercice | 30 456 103 | 25 678 778 |
| Variation des liquidités | 4 777 325 | 4 533 735 |

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. La coopérative n'occupe pas de collaborateurs propres (aucun non plus l'année précédente).

Gestion du risque

Au cours de sa journée de réflexion en août 2013, 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.

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 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.

Les réserves constituées jusqu'ici à partir des bénéfices figurent dans un montant en tant que réserves issues du bénéfice. La présentation des capitaux propres de l'année précédente a été adaptée.

Le comité de la CCL a approuvé en séance du 8 avril 2014 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 12 juin 2014.

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 2012, il n'y a pas eu de remplacement de parts d'emprunt en 2013.

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.

• 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:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------|------------|------------|
| US Dollar | 0.8894 | 0.91535 |
| EURO | 1.2255 | 1.20680 |

- **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 frais de gestion**

La provision pour frais de gestion a été constituée pour financer les coûts résiduels engendrés par l'administration des emprunts. La provision pour frais 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 frais 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.

Comptes annuels 2013

Annexe

Commentaire 1

| Liquidités | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Répartition des avoirs bancaires | Fr. | Fr. |
| Comptes CCL | 11 618 585 | 9 355 435 |
| Fonds pour pertes d'intérêts | 2 501 867 | 1 908 167 |
| Compte groupé d'intérêts | 16 335 651 | 14 415 176 |
| Total liquidités | 30 456 103 | 25 678 778 |

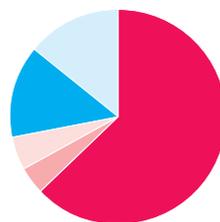
Commentaire 2

| Titres | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Répartition | Fr. | Fr. |
| Placements sur marché financier et similaires | 767 161 | 372 038 |
| Actions, fonds d'actions | 4 030 498 | 4 622 725 |
| Obligations, fonds d'obligations | 9 700 453 | 8 548 321 |
| Total titres | 14 498 112 | 13 543 084 |

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 63%
- Obligations domiciliées en étranger 4%
- Placements sur marché financier domiciliés en Suisse 5%
- Actions domiciliées en Suisse 14%
- Actions domiciliées en étranger 14%



Placements à l'échéance finale

- Obligations domiciliées en Suisse 60%
- Obligations domiciliées en étranger 40%



Comptes annuels 2013

Annexe

Commentaire 3

Créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

| Emprunt | Taux d'intérêt | Durée | Échéance |
|-----------|-------------------|-----------|------------|
| Série 20 | 2.250% | 2003–2013 | 28.03.2013 |
| 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 |
| Série 45 | 1.375% | 2013–2028 | 27.03.2028 |
| Série 46 | 1.375% | 2013–2023 | 24.07.2023 |
| Série 47 | 1.750% | 2013–2028 | 24.07.2028 |

Total créances sur quotes-parts / emprunts obligataires

| 31.12.2013 Fr. | 31.12.2012 Fr. |
|----------------------|----------------------|
| 0 | 171 600 000 |
| 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 | 163 400 000 |
| 179 100 000 | 84 700 000 |
| 123 800 000 | 0 |
| 52 900 000 | 0 |
| 124 700 000 | 0 |
| 2 363 700 000 | 2 139 500 000 |

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 annuels 2013

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

| | 31.12.2013 Fr. | 31.12.2012 Fr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Placements à revenus fixes à l'échéance finale | 5 486 560 | 5 800 690 |
| Titres de participation non cotés et titres de créance | 2 | 2 |
| Total investissements financiers | 5 486 562 | 5 800 692 |

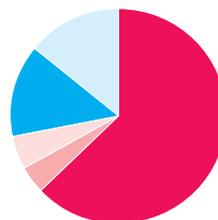
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs d'une solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

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 60%
- Obligations domiciliées en étranger 40%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 63%
- Obligations domiciliées en étranger 4%
- Placements sur marché financier domiciliés en Suisse 5%
- Actions domiciliées en Suisse 14%
- Actions domiciliées en étranger 14%

Comptes annuels 2013

Annexe

Commentaire 5

| Provisions pour | Frais de gestion | Frais de tiers sur prêts | Risques de pertes d'intérêts | Impôts latents | Total |
|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Etat au 31.12.2011 | 6 843 320 | 1 261 217 | 7 536 017 | 228 000 | 15 868 554 |
| <i>Dont à court terme</i> | <i>1 001 525</i> | <i>181 893</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>1 183 418</i> |
| 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> | <i>1 120 738</i> | <i>204 868</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>1 325 606</i> |
| Utilisation | 1 120 738 | 204 868 | 0 | 0 | 1 325 606 |
| Dissolutions | 0 | 1 059 | 0 | 0 | 1 059 |
| Nouvelles constitutions | 3 120 300 | 559 630 | 593 700 | 63 000 | 4 336 630 |
| Etat au 31.12.2013 | 9 870 977 | 1 813 613 | 8 501 867 | 363 000 | 20 549 457 |
| <i>Dont à court terme</i> | <i>1 298 158</i> | <i>257 415</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>1 555 573</i> |

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 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Répartition | Fr. | Fr. |
| Limites de crédit | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Mise à contribution | 0 | 0 |
| Valeur comptable des actifs mis en gage | | |
| Liquidités | 0 | 0 |
| Titres | 14 498 112 | 13 543 084 |
| Placements financiers | 0 | 0 |

Comptes annuels 2013

Annexe

Commentaire 8

Impôts

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------|------------|
| | Fr. | Fr. |
| Charge d'impôt en cours sur le rendement | 229 493 | 153 583 |
| Charge d'impôt latente sur le rendement | 63 000 | 72 000 |
| Taux d'imposition (avant impôts) | 20% | 20% |

Commentaire 9

Evénements après le jour du bilan

Depuis le jour du bilan, soit le 31 décembre 2013, aucun événement n'a eu lieu qui aurait pu limiter l'expression des comptes 2013.

Commentaire 10

Honoraires de l'organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers SA à Zurich chargée de la révision a facturé pour ses prestations de révision un montant de 44 880 fr. (année précédente 30 780 fr.) et pour d'autres prestations un montant de 9 720 fr. (année précédente 5 184 fr.).

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels selon les Swiss GAAP RPC

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 profits et pertes, 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 2013. Ces comptes annuels sont établis en complément des comptes annuels régis par le code des obligations.

Responsabilité du comité

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux Swiss GAAP RPC, aux dispositions légales et aux statuts, incombe au comité. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le comité 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 selon les Swiss GAAP RPC

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les Swiss GAAP RPC.

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 ch. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du comité.

PricewaterhouseCoopers AG

Christoph Käppeli
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Valentin Studer
Expert-réviseur

Zurich, le 8 avril 2014

Organes et fonctionnaires

état au 31.12.2013

Comité

| | |
|----------------------------|-----------|
| Dr Peter Gurtner, Gümligen | président |
| Rudolf Baranzelli, Kriens | membre |
| Flavio Guido, Ependes | membre |
| Urs Hauser, Zurich | 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 |

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