

egw

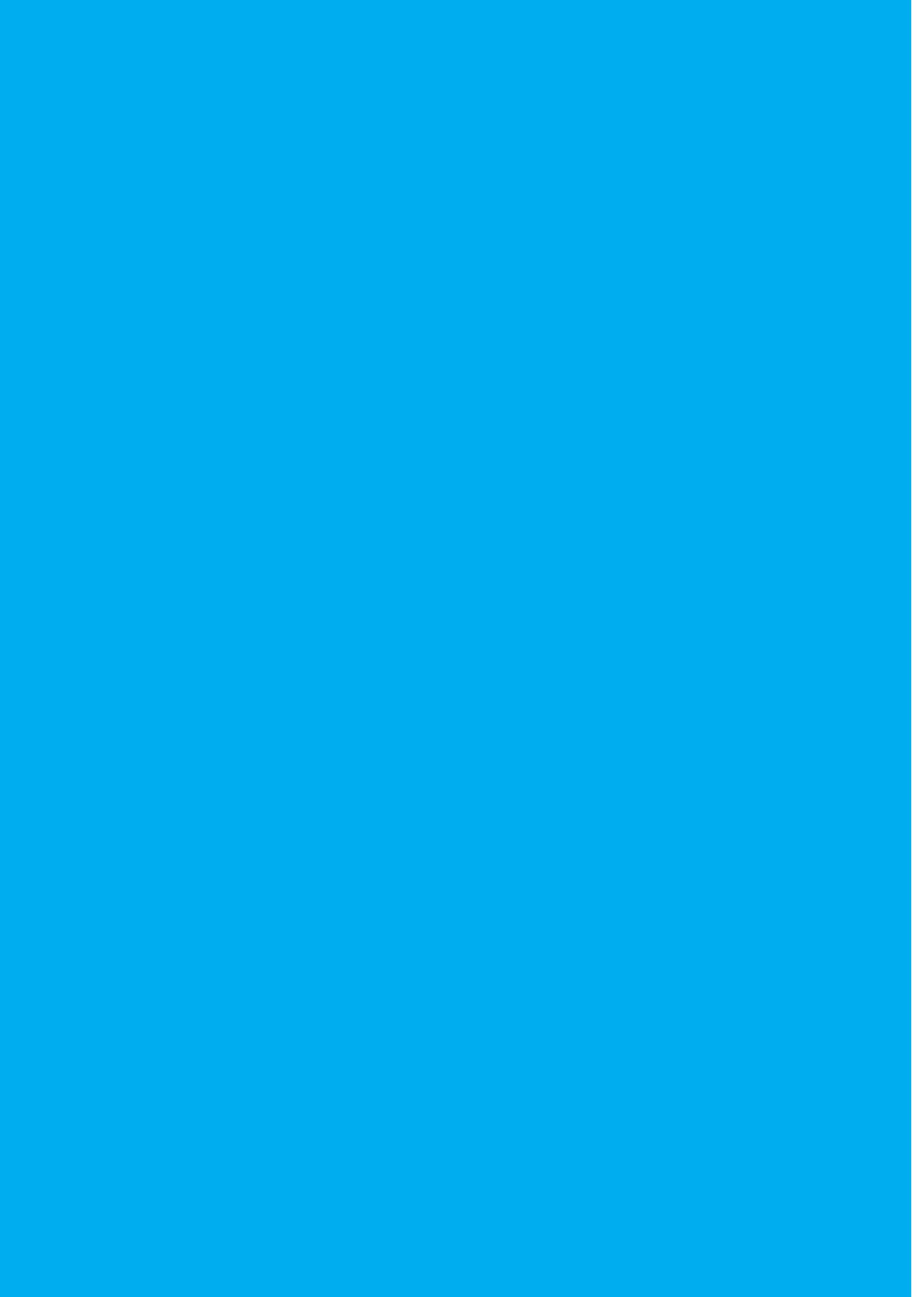
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2017

ari



Rapport du président	3
<hr/>	
Rapport de la direction Rapport sur la situation	6
<hr/>	
Comptes annuels 2017	
<hr/>	
Bilan	13
<hr/>	
Comptes de pertes et profits	14
<hr/>	
Preuve du capital propre	16
<hr/>	
Tableau de financement	17
<hr/>	
Annexe avec annotations aux comptes	18
<hr/>	
Rapport de l'auditeur	26
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	31
<hr/>	

Rapport du président

Chers membres,
Mesdames, Messieurs,

Un coup d'œil rétrospectif et de portée globale sur la période objet du présent rapport permettrait certainement de conclure que, comme l'an passé déjà et sous divers aspects, l'ombre planant sur les événements mondiaux s'obscurcit encore et que, dans notre propre pays, un dur labeur nous attend sur de nombreux chantiers, non seulement dans nos rapports avec l'UE, mais aussi en matière de prévoyance vieillesse, de politique migratoire ou de droit fiscal. Mais en limitant notre regard à l'état de la CCL et à quelques conditions-cadres la touchant directement, nous pourrions éprouver aussi des impressions plus positives.

La situation économique suscite de l'optimisme à l'intérieur du pays comme à l'étranger. Le nombre des chômeurs a continué à régresser l'an passé. Comme depuis longtemps déjà, il règne pratiquement une stabilité des prix. L'indice du moral des consommateurs se situe à un niveau encore jamais atteint depuis sept ans. Les intérêts du capital sont toujours, en dépit des tendances à la hausse reconnaissables çà et là, à un niveau extraordinairement bas en comparaison historique. Et les sommets atteints pendant longtemps à la bourse ont fait dire récemment à un expert financier, à l'appui d'une citation de Churchill, que jamais auparavant autant d'investisseurs avaient eu à remercier autant si peu de banques centrales.

Comme il ressort des comptes annuels, le succès financier conditionné par les investissements a laissé des traces bienvenues à la CCL aussi, et il a contribué, avec le fort résultat d'exploitation, à l'excellente clôture des comptes. La baisse intervenue à la bourse après le passage à l'année nouvelle confirme cependant, comme le montre l'expérience, qu'il y aura tôt ou tard des corrections après de telles envolées au plan économique. Ces corrections sont également prévisibles dans le secteur immobilier, puisque le nombre de logements vacants a augmenté pour

se situer actuellement à près de 65 000 unités. Pour la CCL et ses membres œuvrant dans le domaine du logement, ces deux évolutions comportent des risques. Il est par conséquent d'autant plus important que notre coopérative continue logiquement à renforcer son capital propre et les réserves destinées à couvrir les pertes sur intérêts et les fluctuations de cours, ce qui a toujours été la pratique en renonçant traditionnellement à servir un intérêt sur le capital social.

S'agissant du cœur des affaires de la CCL, deux emprunts d'un montant total de 278.2 millions de francs ont donc été lancés l'an passé. Deux séries ont occasionné des remboursements pour un montant de 189.7 millions de francs. Au final, il en est donc résulté une augmentation de 88.5 millions de francs, ce qui a fait passer le montant total des emprunts existants à 3.197 milliards de francs.

Le nombre des membres de la CCL a pour sa part augmenté de 18 unités pour s'établir à 490 coopérateurs. A fin 2017, 75% des maîtres d'ouvrage affiliés participaient à un ou plusieurs emprunts. Ils possédaient 32 605 logements financés avec des parts CCL répartis dans 901 bâtiments. Ce qui représente 536 unités de plus que l'année précédente. Le graphique de la page suivante montre la répartition des immeubles et des financements CCL y relatifs dans les sept grandes régions de Suisse, selon répartition de l'Office fédéral de la statistique.

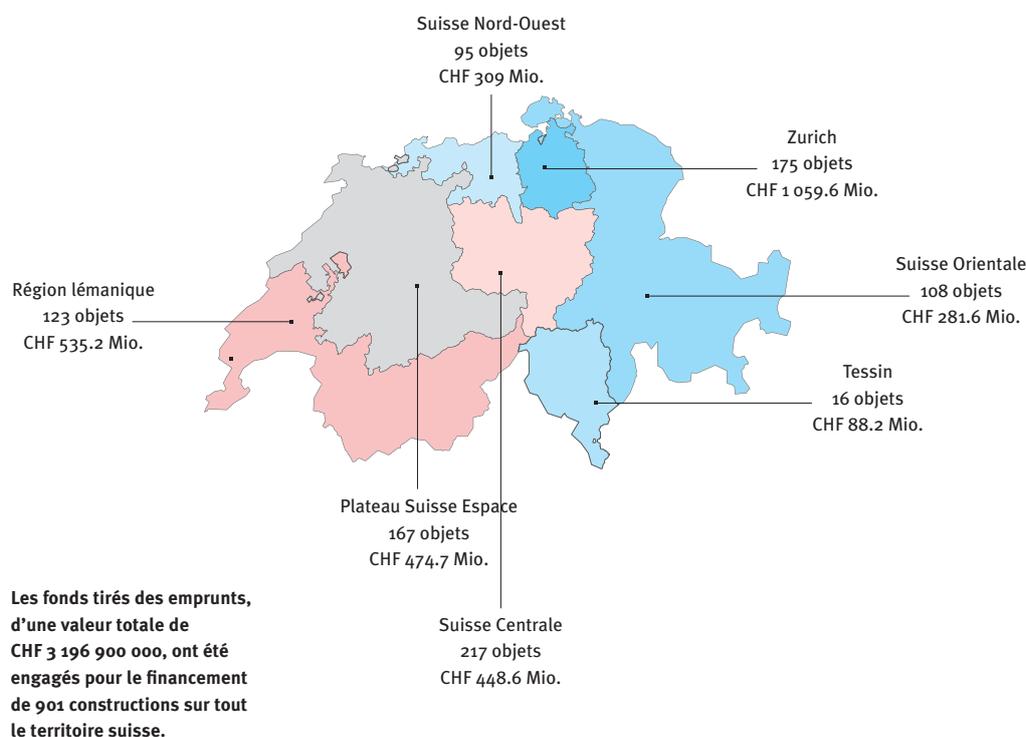
Quant au rating annuel des emprunteurs, le taux de retour des questionnaires a atteint un niveau élevé, soit 99.8%. La solvabilité des maîtres d'ouvrage continue à être très satisfaisante dans l'ensemble. 92.4% des maîtres d'ouvrage interrogés ont obtenu, avec un rating 1 ou 2, une très bonne évaluation. Le nombre des positions critiques est resté pratiquement stable. La qualité des documents reçus est élevée, et c'est réjouissant. En divers cas, les comptes annuels n'ont cependant pas encore été adaptés au nouveau droit comptable. De plus, il serait souhaitable que, çà et là, des documents plus complets ainsi qu'un calcul

plus précis du capital propre nous parviennent. Derrière tous ces chiffres, il ne faut pas oublier les nombreuses personnes qui, en recourant aux crédits de la CCL œuvrent bon an mal an à la mise à disposition de logements abordables et contribuent, en tant que membres loyaux de notre coopérative, au bon fonctionnement de celle-ci. Que tous ici en soient sincèrement remerciés. En effet, qu'il s'agisse du rating annuel, du respect des délais de paiement, de l'observation des conditions commerciales ou de la participation à des sondages et relevés périodiques, il règne généralement entre tous les participants un climat de compréhension mutuelle et de coopération toute empreinte de confiance. Ceci s'est également manifesté récemment dans la disposition – montrée par quelques importants clients – à se satisfaire, dans le cadre d'un plan de conversion à long terme, de moindres taux de conversion en

faveur de nouveaux preneurs de prêts. Lors de l'assemblée générale du 8 juin, Ruedi Baranzelli et Willy Küng ont annoncé leur retrait du comité. Hanspeter Käppeli a été élu nouveau membre. Les deux collègues qui se sont retirés ont fait preuve pendant de nombreuses années d'un engagement très méritoire pour les causes de la CCL, ce pour quoi ils ont été honorés comme il se doit.

Le comité s'est réuni pour quatre séances et une retraite dans le Jura vaudois, en présence occasionnelle du président de la commission d'examen et avec la direction, le responsable des médias et le représentant de l'Office fédéral du logement.

Alors que durant les rencontres ordinaires, il était toujours question d'affaires de routine au plan des finances, du personnel et de l'administration,



la retraite a principalement porté sur deux thèmes plus fondamentaux. Le premier concernait la manière de traiter les risques existant en rapport avec les prêts de la CCL. A l'origine du traitement de cet objet, il y a eu les annonces de pertes au titre de garanties de la Confédération, annonces qui ont suscité dans le paysage politique et médiatique un intérêt général pour les cautionnements de l'Etat et, par conséquent, pour les mesures en faveur de la CCL également. Afin de donner aux personnes de l'extérieur une vue d'ensemble sur la CCL et sur les mesures existantes destinées à réduire les risques, le comité a adopté un papier de positionnement y relatif. Celui-ci a été placé sur notre propre site Internet, sur lequel figurent également, sous la rubrique «Caution», des informations générales sur le cautionnement des emprunts CCL, ainsi que des indications relatives aux crédits-cadres nécessaires à cet effet. Il a été décidé de surcroît d'étendre encore le système d'information interne, ce dans l'optique d'une pondération encore plus complète des risques.

Quant au deuxième objet à l'ordre du jour de la retraite, il s'agissait une fois de plus de l'établissement de consignes pour l'examen du droit de demandeurs à prétendre à un emprunt. Plus le temps passe, plus fréquents sont les nouveaux investisseurs et instruments de placement apparaissant dans le domaine de l'habitat d'utilité publique, pour lesquels se pose la question de savoir dans quelle mesure ils correspondent encore à l'image traditionnelle des maîtres d'ouvrage œuvrant sous le sceau de l'utilité publique et si, par conséquent, la simple observation des exigences statutaires en ce qui concerne la qualité d'utilité publique doit donner droit à des parts d'emprunt de la CCL. Celle-ci n'est d'ailleurs pas la seule à ressentir cette évolution. Les organisations des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi que des offices de promotions étatiques commencent aussi à travailler plus intensément avec elle. Nous verrons ce qu'il en ressortira. Pour le comité de la CCL, il faut comme auparavant s'en tenir au principe selon lequel la simple satisfaction d'exigences formelles ne fonde aucun droit. Le demandeur doit, dans le cadre du but lié de la

loi fédérale sur le logement, être actif et remplir les prescriptions de dite loi. De plus, s'appliquent les priorités fixées par la CCL dans ses critères d'octroi, selon lesquelles est placée au premier rang l'aide fournie à des maîtres d'ouvrage petits à moyens, disposant de faibles capitaux.

Comme les développements du directeur de l'activité opérationnelle le montreront ci-dessous, notre coopérative possède des bases solides sous tous aspects. Guido Gervasoni et son équipe ont fourni un travail extraordinaire. Ils en sont ici vivement remerciés. Mais mes remerciements sincères vont également aux membres du comité et de la commission d'examen, au chargé de la communication, aux réviseurs, aux représentants des banques et des autorités et, surtout, à tous les membres des coopératives, pour leur fidélité envers la CCL.

Dr Peter Gurtner, Président

Mesdames, Messieurs,

La CCL soutient dans toute la Suisse des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour le financement de constructions de logements et fournit ainsi une contribution importante à la stabilisation à long terme des loyers à un bas niveau. Les moyens nécessaires à cet effet sont prélevés directement sur le marché des capitaux par le lancement d'emprunts obligataires ou de placements privés. Les émissions de la CCL sont cautionnées par la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité aux investisseurs. Grâce à leur classement favorable, elles sont très demandées, surtout auprès d'investisseurs institutionnels tels que, notamment, les caisses de pensions et les assurances.

L'examen des demandes de financement, le prélèvement des moyens sur le marché des capitaux et le remboursement en temps voulu des emprunts arrivant à échéance ont constitué à nouveau, durant l'année sous rapport, la priorité des activités de la direction. Grâce à la croissance constante, le volume des emprunts a augmenté à près de 3.2 milliards de francs. La gestion des 1 272 prêts octroyés est un défi et exige la plus grande attention. Les affaires courantes ont été traitées dans le cadre prévu.

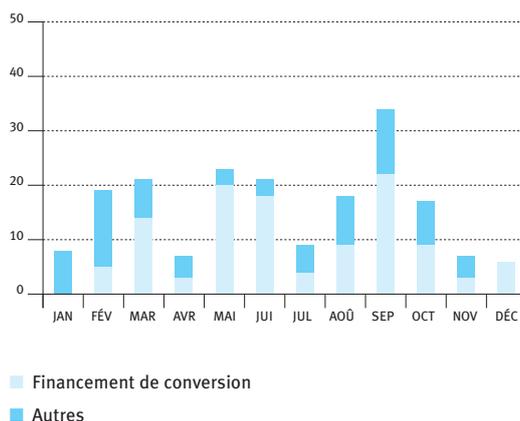
Examen des demandes

Au cours de l'année sous revue, 190 demandes en tout ont été déposées – 113 pour la conversion de financements CCL existants et 77 pour la cancellation d'hypothèques et la consolidation de crédits accordés pour des constructions et rénovations. La commission d'examen a traité les demandes au cours de cinq séances, et aussi par voie de circulation des dossiers.

L'examen 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. Pour la fixation du taux de capitalisation, ces loyers sont comparés à ceux du marché et d'autres critères sont également pris en considération, tels que la localisation, le degré de vétusté et l'état de l'objet grevé par le gage, ainsi que la gestion et la situation financière du

demandeur. Au 31.12.2017, le taux de capitalisation moyen des financements existants s'élevait à 6.03%.

La CCL peut accorder des financements jusqu'à 80% de la valeur de rendement d'un immeuble. Des parts de plus de 70% 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 d'une part CCL se fait sous la forme d'un titre hypothécaire ou par d'autres couvertures usuelles. Le 31.12.2017, les financements fluctuaient en moyenne au-dessous d'un plafond de nantissement de 68.5%.



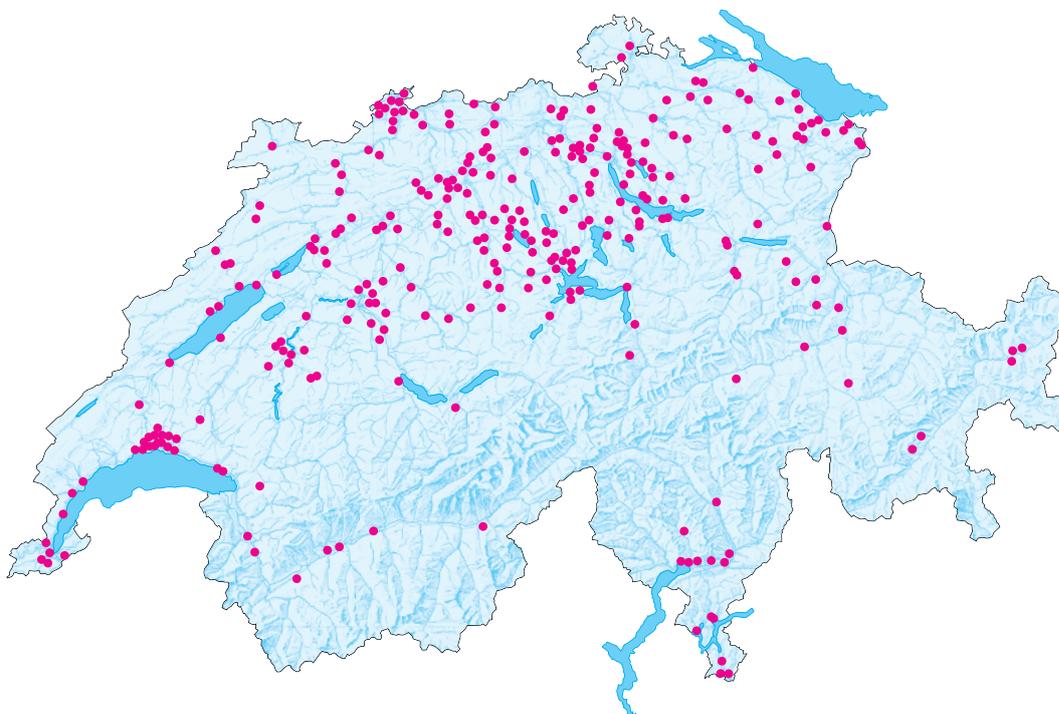
Sur le crédit-cadre en cours, il y avait encore à disposition au 31.12.2017 un montant de tout juste 1.1 milliard de francs. Ce montant doit suffire jusqu'en 2021 pour couvrir aussi bien la conversion des emprunts arrivant à échéance jusqu'alors que les nouvelles affaires. Afin de garantir un rapport équilibré entre ces deux types de financement, le comité a fixé des priorités au début 2015. Pour le pilotage de la future planification des financements et emprunts, un outil spécial a été créé, qui montre à l'appui de simulations les effets des mesures prévues et convenues.

tels amortissements. En certains cas, il a été possible de convenir de véritables plans de remboursement. Sur les deux séries remboursées durant l'année sous rapport, pour un total de 189.7 millions de francs, des emprunts ont été prolongés pour un montant de 119.1 millions; le taux de conversion est donc de 62.78%.

Les participants à un emprunt ne peuvent plus tabler sur le fait que leurs parts seront intégralement prolongées et doivent donc s'efforcer de trouver une solution de remplacement. Dans cette optique, la direction prend contact avec eux suffisamment tôt pour discuter des particularités de

• Communes d'implantation des constructions

Dans 309 communes suisses, il existe des quartiers d'habitat d'utilité publique qui, grâce au cautionnement de la Confédération, sont financés avantageusement à long terme (état au 31.12.2017).



Activité d'emprunt

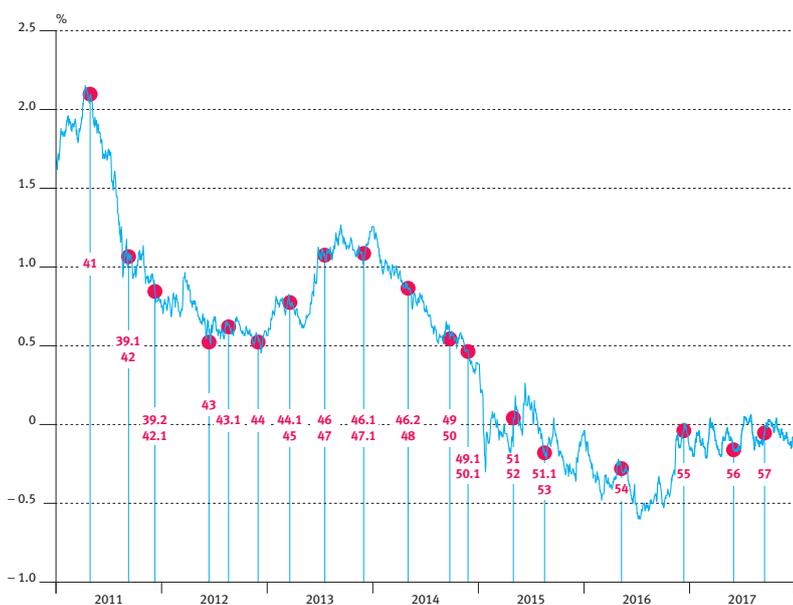
Les délais de remboursement des parts d'emprunt arrivant à échéance au courant de 2017 et en janvier 2018 ont constitué le cadre du calendrier de l'activité d'emprunt de l'année sous examen. Environ six mois avant ces échéances, les maîtres d'ouvrage intéressés sont invités à présenter à temps des demandes pour un financement de conversion. Ces emprunts de conversion sont généralement lancés quatre semaines au préalable, afin de disposer de suffisamment de temps pour la préparation des titres hypothécaires. La libération des nouvelles parts d'emprunt et le paiement des quotes-parts aux maîtres d'ouvrage ont lieu immédiatement avant la date de remboursement.

Dans le calendrier des emprunts 2017, une première émission a été lancée au mois de mai. Dans cette perspective, un grand nombre de maîtres d'ouvrage ont déposé des demandes pour des financements de conversion et de nouveaux financements. Au moment de la constitution du pool à fin mai, il y avait 63 demandes acceptées, pour un total de 166.4 millions de francs. Cette somme a

permis, au 31.05.2017, de lancer avec la série 56 un nouvel emprunt de 130.7 millions de francs, pour une durée de 15 ans et un taux d'intérêt de 0.375%.

Le 16.08.2017 déjà, suivait avec la série 57 le prochain emprunt dont le volume était de 147.5 millions de francs. Pour cette émission aussi, une préférence marquée s'est exprimée en faveur de la plus longue durée, soit 18 ans. Avec des all-in-costs de 0.615%, il a été possible à nouveau d'obtenir des conditions favorables, qui ont permis aux 41 membres participant à l'emprunt de bénéficier d'une sécurité de la planification à long terme, au plus bas niveau de coût.

Avec la série 27, c'est un autre emprunt qui est arrivé à échéance de remboursement, au 12.01.2018 déjà. Afin de pouvoir respecter cette date, la direction a lancé en décembre 2017, avec la série 58, un emprunt de conversion. Cet emprunt ne figure pas encore dans la clôture des comptes 2017, parce que la libération et la transmission des parts respectives n'ont eu lieu qu'en janvier 2018.



— Rendement des obligations de la Confédération (10 ans)
● Lancement des emprunts CCL

Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	All-in-costs	Montant total
56	31.05.	15 J	0.375	101.246	0.409	130.7
57	16.08.	18 J	0.600	101.700	0.615	147.5

Les courbes du graphique figurant ci-dessous montrent que les financements de la CCL étaient toujours nettement plus avantageux que des hypothèques fixes comparables des banques. Depuis le durcissement réglementaire des conditions pour l'octroi d'hypothèques et l'introduction d'intérêts négatifs, l'écart entre les taux d'intérêt de ces hypothèques et les all-in-costs de la CCL a massivement augmenté; il a dépassé 1.5 point de pourcentage pour les deux plus récents emprunts.

La CCL entend rester présente sur le marché des capitaux durant l'exercice en cours également, et procurer de la sorte des fonds avantageux à ses membres. S'agissant d'emprunts arrivant à échéance, elle ne peut certes proposer des financements forward, mais il existe par contre la possibilité de toucher assez longtemps à l'avance des parts de conversion pour se garantir de la sorte des moyens en temps voulu, à des conditions attrayantes.

Les émissions – depuis la fondation de la CCL le 11.12.1990 et jusqu'au 31.12.2017 – se présentent comme suit:

Total des émissions lancées	80
Total des emprunts de base	44
Total des augmentations	23
Total des placements privés	13

Volume total des émissions	CHF 6 230 600 000
Plus petite émission	CHF 21 300 000
Plus grande émission	CHF 217 500 000

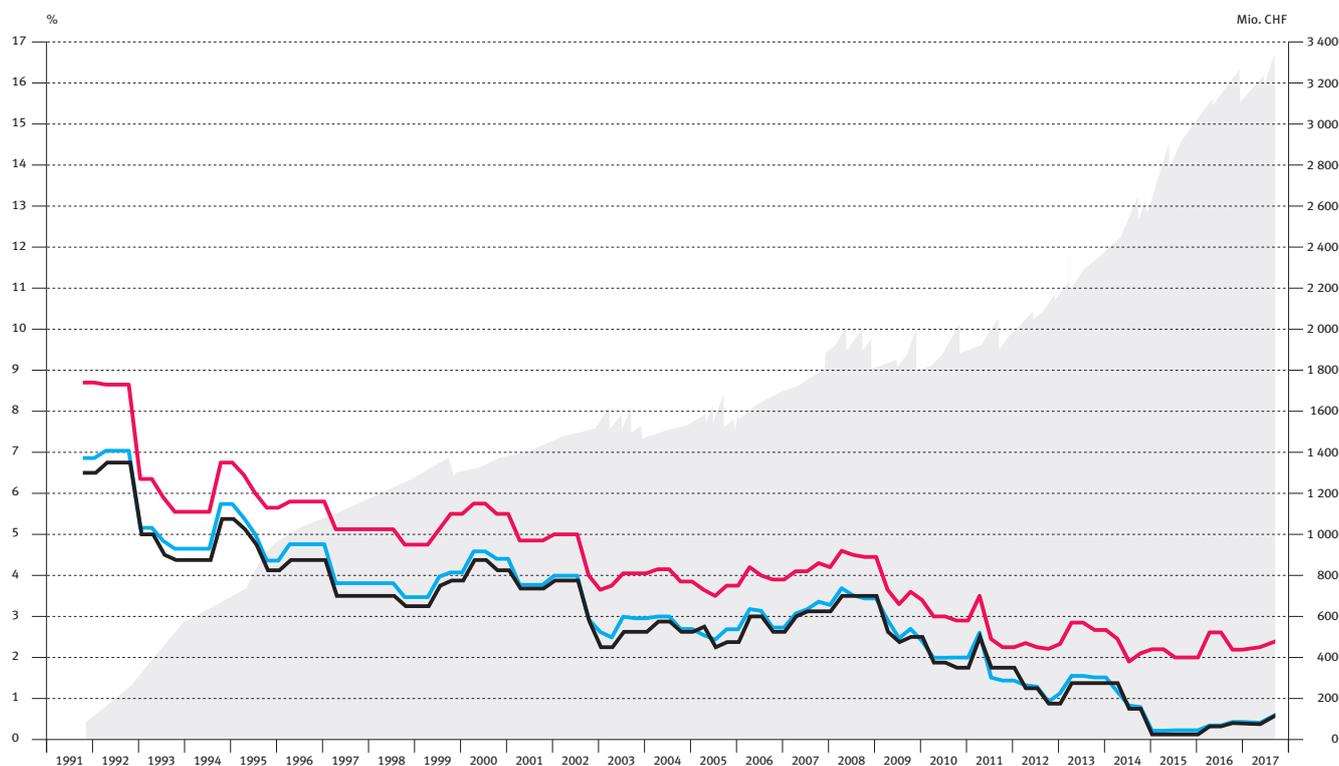
Durée maximale	20 ans
Durée minimale	5 ans
Financement de transition	1 mois

Nombre de maîtres d'ouvrage par émission	4 à 59
Maîtres d'ouvrage par émission Ø	25
Montant du prêt touché par maître d'ouvrage Ø	CHF 3 137 261

Quotes-parts par émission	5 à 99
Parts par émission Ø	34
Part par émission Ø	CHF 2 280 600

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

Pour fixer les priorités des financements CCL, le comité s'est fondé sur les prescriptions de la loi sur le logement. Les conditions concrètes sont décrites dans les critères d'octroi. En font également partie les dispositions de la Confédération régissant les exigences techniques et financières, ainsi que les règles 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 concerne l'organisation et la fourniture de rapports. En règle générale, ils sont également affiliés à une organisation faîtière de l'habitat d'utilité publique.

Les fonds tirés d'emprunts de la CCL peuvent être affectés à la suppression d'hypothèques existantes et d'autres prêts, à la conversion de parts CCL, 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.

83 maîtres d'ouvrage représentant 111 parts au total ont participé aux deux nouveaux emprunts pour un montant global de 278.2 millions de francs. De cette façon, la CCL a de nouveau fourni une contribution notable à la réduction et à la stabilisation à long terme des loyers.

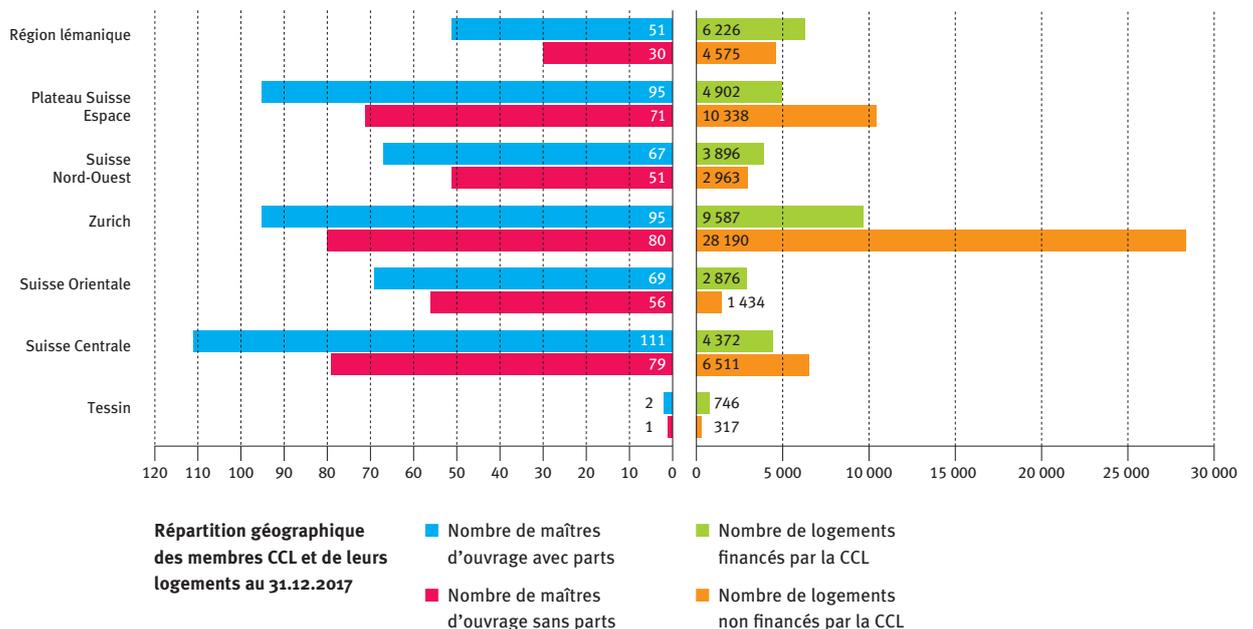
Le 31.12.2017, sur 490 membres, 368 participaient aux émissions CCL comme suit:

Association	Nombre de membres	Membres avec parts	Total parts (CHF)	Part (%)
CHS ¹	319	246	2 617 900 000	81.89
Logement Suisse ²	146	110	542 900 000	16.98
autres membres	25	12	36 100 000	1.13
Total	490	368	3 196 900 000	100.00

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

² LOGEMENT SUISSE – association des coopératives d'habitation

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 490 membres de la CCL dans les diverses régions du pays, avec et sans parts CCL, ainsi que le parc de logements des 368 maîtres d'ouvrage répartis selon logements, avec et sans parts CCL.



Les prêts existant au 31.12.2017 ont été engagés dans le financement de 32 605 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL		368
avec logements financés par des parts CCL		32 605
en nombre d'immeubles		901
Rendement locatif net de ces logements	CHF	475 690 445
Valeur de rendement des logements avec parts CCL	CHF	7 886 392 314
Taux de capitalisation moyen		6.03%

Financements CCL	CHF	3 196 900 000
avec nombre de parts		1 272
% de financement avec parts CCL sur la valeur de rendement		40.54%
Montant moyen de nantissement		68.53%

Ensemble du parc de logements des 368 membres		86 933
Rendement locatif net de ces logements	CHF	1 191 449 817
Valeur de rendement de tous les logements	CHF	19 752 847 215
Calculé avec le taux de capitalisation de		6.03%

Appréciation des risques et rating

Les maîtres d'ouvrage possédant des parts d'emprunt ont obligation de remettre chaque année à la direction les clôtures des comptes et d'autres documents. Tous ces documents sont évalués par un organe de contrôle externe indépendant, selon des critères uniformes. Sur cette base intervient l'attribution à l'une de quatre classes de rating. L'examen de la solvabilité constitue un élément fixe de la gestion des risques.

Les résultats de l'analyse financière sont liés aux garanties fournies pour les diverses parts d'emprunt. A cette fin, le montant du nantissement 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 nantissement au 31.12.2017.

255 des 368 maîtres d'ouvrage titulaires de financements CCL font partie de la meilleure classe de rating, soit la classe 1. Environ 75% des prêts sont placés auprès de ces maîtres d'ouvrage. 28 membres possédant des parts pour un montant total de 142.5 millions de francs sont dans la classe 3, sous surveillance spéciale de la direction. Avec une part de 89% au bas mot, la majeure partie des prêts sont garantis au-dessous d'un plafond maximal de 70% de la valeur de rendement des objets grevés. Pour des prêts d'environ 52.6 millions de francs, le nantissement se situe à plus de 80%; plus de la moitié d'entre eux sont contractés par des membres de la meilleure classe de rating.

Rating	Membres	%	Montant total	%	Parts	%	Nantissement
1	255	69.29%	2 393 100 000	74.86%	2 166 431 415	67.76%	bis 70%
					193 892 631	6.06%	70-80%
					32 775 954	1.03%	> 80%
2	85	23.10%	661 300 000	20.68%	589 466 580	18.44%	bis 70%
					57 517 514	1.80%	70-80%
					14 315 906	0.45%	> 80%
3	28	7.61%	142 500 000	4.46%	100 607 605	3.15%	jusqu'à 70%
					36 401 595	1.14%	70-80%
					5 490 800	0.17%	> 80%
4	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	jusqu'à 70%
					0	0.00%	70-80%
					0	0.00%	> 80%
Total	368	100.00%	3 196 900 000	100.00%	3 196 900 000	100.00%	

Comptes annuels

En date du 31.12.2017, la CCL possédait en emprunts obligataires et placements privés un montant de près de 3.2 milliards de francs, et les emprunts accordés à nos membres ont crû également à concurrence de cette somme (graphique en page 9). La provision pour frais de gestion s'élève maintenant à 17 943 631 francs et couvre les frais d'exploitation des emprunts en cours, jusqu'au remboursement du dernier emprunt en l'an 2036. La provision pour risques de pertes sur intérêts s'est vue attribuer un montant de 417 300 francs; ceci correspond exactement à la déduction pour frais de 0.15% sur le volume des émissions 2017. Durant l'année sous rapport, nous n'avons eu à enregistrer, une fois encore, aucune perte. L'augmentation du capital propre figure avec justificatif en page 16.

Les moyens issus de ces emprunts seront transmis aux maîtres d'ouvrage y participant, à ces conditions d'intérêt en vigueur. Le rendement des intérêts au titre des prêts et la charge des intérêts pour les emprunts s'équilibrent donc. De l'activité des emprunts résulte des rendements pour gestion, à concurrence de 0.1%, ceci respectivement pour l'examen des demandes de crédit et le lancement des emprunts. Avec un total de 1 769 058 francs, la dissolution de provisions pour frais de gestion constitue la véritable aorte de la CCL. Au cours des dernières années, cette composante des rendements n'a cessé d'augmenter. Les coûts de la direction et d'autres frais de tiers connaissent par conséquent depuis des années un mouvement latéral. Le rendement d'exploitation figure dans les comptes à 756 810 francs. La CCL a également bénéficié de l'évolution positive des bourses et peut se réjouir d'un résultat financier de 1 221 765 francs. Le bénéfice annuel après impôts s'élève à 1 575 459 francs.

Perspectives commerciales

En date du 09.01.2018, la série 58 lancée en décembre 2017 a été libérée, qui a aussi servi d'emprunt de conversion pour le remboursement de la série 27 qui a eu lieu trois jours plus tard. Le 18.05.2018, la série 33 d'un volume de 135.2 millions de francs arrivera à échéance.

La direction a laissé envisager aux maîtres d'ouvrage concernés un financement de conversion. Pour le deuxième semestre 2018, un nouvel emprunt est prévu. Le comité a donc octroyé, pour des conversions et nouveaux financements, une autorisation générale pour 2-4 émissions d'un total de 250-350 millions de francs.

Le volume des émissions que l'on attend générera des produits de gestion en conséquence. Avec la hausse des produits attendue - selon prévisions - due à la suppression de provisions pour frais de gestion, on table pour l'exercice en cours sur une nouvelle augmentation du résultat d'exploitation.

Remerciements

Nous apprécions les nombreux contacts, que nous entretenons pour une part depuis des années déjà avec nos membres, et nous les en remercions. Notre gratitude va aussi aux investisseurs qui nous confient leurs fonds et soutiennent ainsi l'habitat d'utilité publique. La collaboration exemplaire avec le comité, la commission d'examen et les collaborateurs de l'OFL nous réjouit. Les représentants des associations faitières et nos banques d'affaires méritent une reconnaissance toute particulière pour leur précieux soutien.

Guido Gervasoni, lic. en droit, Directeur

Comptes annuels 2017

Bilan au 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
ACTIFS		
Actifs circulants		
Liquidités (Annotation 1)	42 354 096	40 391 649
Créances	683 813	408 398
Titres (Annotation 2)	19 772 800	17 713 250
Actifs transitoires	28 592	50 650
Total actifs circulants	62 839 301	58 563 947
Actifs immobilisés		
Prêts (Annotation 3)	3 196 900 000	3 108 400 000
Placement financiers (Annotation 4)	1 630 839	3 291 573
Total actifs immobilisés	3 198 530 839	3 111 691 573
TOTAL ACTIFS	3 261 370 140	3 170 255 520
PASSIFS		
Dettes à court terme		
Engagements au titre de livraisons et prestations	1 865	1 385
Autres obligations à court terme	281 000	0
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	19 712 536	20 713 168
autres	77 000	77 100
Total dettes à court terme	20 072 401	20 791 653
Dettes à long terme		
Provisions (Annotation 5)	32 780 151	31 111 738
Emprunts obligataires et placements privés (Annotation 3)	3 196 900 000	3 108 400 000
Total dettes à long terme	3 229 680 151	3 139 511 738
Total fonds de tiers	3 249 752 552	3 160 303 391
Fonds propres		
Parts sociales	2 985 000	2 895 000
Réserve issue du bénéfice	8 632 588	7 057 129
Total fonds propres	11 617 588	9 952 129
TOTAL PASSIFS	3 261 370 140	3 170 255 520

Comptes annuels 2017

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2017

	2017	2016
	CHF	CHF
RECETTES D'EXPLOITATION		
Recettes tirées de la gestion pour		
activité d'emprunt	3 047 500	4 413 100
examen des demandes	278 200	379 900
risques de pertes sur intérêts	417 300	569 850
frais de tiers sur emprunts	489 370	710 190
Contributions des membres	95 800	93 200
Dissolution de la provision pour		
frais de gestion	1 769 058	1 632 138
frais de tiers sur emprunts	316 499	285 667
Produit des intérêts sur prêts	42 670 209	47 639 397
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	49 083 936	55 723 442
DEPENSES D'EXPLOITATION		
Prestations de tiers	1 253 510	1 150 154
Charges d'intérêts sur emprunts	42 670 209	47 639 397
Frais de tiers sur emprunts	316 499	285 667
Administration et marketing	410 938	354 707
Augmentation de la provision pour		
frais de gestion	2 769 300	4 033 200
risques de pertes sur intérêts	417 300	569 850
frais de tiers sur emprunts	489 370	710 190
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	48 327 126	54 743 165
RESULTAT D'EXPLOITATION	756 810	980 277

Comptes annuels 2017

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2017

	2017 CHF	2016 CHF
RESULTAT FINANCIER		
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	460 648	508 334
Gain sur titres	863 282	243 984
Charges d'intérêts, frais et courtages	-74 981	-62 416
Perte sur titres	-27 184	-182 664
TOTAL RESULTAT FINANCIER	1 221 765	507 238
BENEFICE D'EXPLOITATION	1 978 575	1 487 515
AUTRES RECETTES ET CHARGES		
Autres recettes	6 166	5 880
Autres charges	-175	0
TOTAL AUTRES RECETTES ET CHARGES	5 991	5 880
BENEFICE AVANT IMPÔTS	1 984 566	1 493 395
Impôts (Annotation 8)	-409 107	-313 037
BENEFICE DE L'EXERCICE	1 575 459	1 180 358

Comptes annuels 2017

Preuve du capital propre au 31.12.2017

Fonds propres	Parts sociales (Parts sociales à CHF 5 000)	Réserve issue du bénéfice	Résultat annuel	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2015	2 800 000	5 224 435	652 336	8 676 771
Affectation du bénéfice	–	652 336	-652 336	0
Emission parts sociales	110 000	–	–	110 000
Reprise parts sociales	-15 000	–	–	-15 000
Bénéfice de l'exercice	–	–	1 180 358	1 180 358
Etat au 31.12.2016	2 895 000	5 876 771	1 180 358	9 952 129
Affectation du bénéfice	–	1 180 358	-1 180 358	0
Emission parts sociales	105 000	–	–	105 000
Reprise parts sociales	-15 000	–	–	-15 000
Bénéfice de l'exercice	–	–	1 575 459	1 575 459
Etat au 31.12.2017	2 985 000	7 057 129	1 575 459	11 617 588

Comptes annuels 2017

Tableau de financement 2017

Variation des liquidités	2017 CHF	2016 CHF
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	1 575 459	1 180 358
Résultats de titres non réalisés	-631 762	-176 693
Modifications de réserves (Annotation 5)	1 668 413	3 481 435
Augmentation (-) de créances et actifs transitoires	-253 357	21 879
Diminution (-) d'obligations à court terme et passifs transitoires	-719 252	-431 911
Cash-flow activité opérationnelle	1 639 501	4 075 068
Investissements		
Versement des prêts	-278 200 000	-379 900 000
Remboursement des prêts	189 700 000	190 400 000
Achat de titres et placements financiers	-4 114 396	-11 354 474
Vente de titres et placements financiers	4 347 342	12 791 587
Cash-drain investissements	-88 267 054	-188 062 887
Financement		
Versement d'emprunts obligataires et de placements privés	278 200 000	379 900 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-189 700 000	-190 400 000
Augmentation de parts sociales	90 000	95 000
Cash-flow financement	88 590 000	189 595 000
Variation des liquidités	1 962 447	5 607 181
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	40 391 649	34 784 468
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	42 354 096	40 391 649
Variation des liquidités	1 962 447	5 607 181

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

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 financement. 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, 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.

Les emprunts obligataires et les placements privés sont transférés aux maîtres d'ouvrage ayant droits aux conditions où, s'agissant de la durée et du taux d'intérêts, ils ont été souscrits. 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 financements (prêts), 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 replacées.

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

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.

Ces documents sont évalués par un organe de contrôle externe et indépendant. 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. Durant l'exercice 2017, aucune part d'emprunt n'a été replacée (aucun non plus l'année précédente).

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 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 comité de la CCL a adopté en séance du 23 mars 2018 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 13 juin 2018.

• Liquidités

Les liquidités englobent des avoirs bancaires ainsi que des placements à terme avec une durée résiduelle de 90 jours au maximum. 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 prêts

Sur la base de la convention passée le 14 mars 1997 avec la Confédération, les créances envers les membres participant aux emprunts (prêts) sont portées au bilan à la valeur nominale.

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

- **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.

Les transactions en monnaies étrangères sont converties aux taux du jour en question. Pour les conversions des portefeuilles à la fin de l'année, les cours de change suivants ont été appliqués:

	31.12.2017	31.12.2016
US Dollar	0.9745	1.0164
EURO	1.1702	1.0720

- **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 sur intérêts et les frais pour la gestion de situations problématiques. 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 antérieure**

Les principes régissant l'établissement du bilan et l'évaluation n'ont subi aucune modification majeure par rapport à l'année antérieure.

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

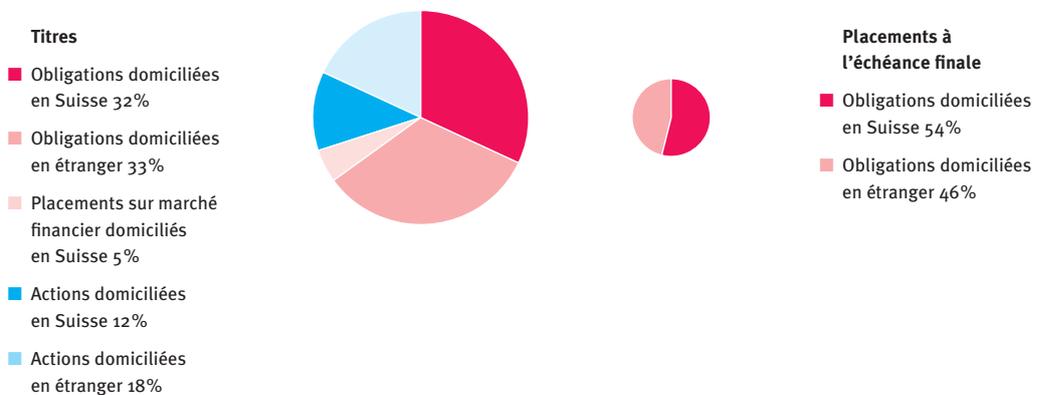
Annotation 1

Liquidités	31.12.2017	31.12.2016
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	37 063 740	30 067 892
Fonds pour pertes d'intérêts	729 477	2 312 177
Compte groupé d'intérêts	4 560 879	8 011 580
Total liquidités	42 354 096	40 391 649

Annotation 2

Titres	31.12.2017	31.12.2016
Répartition	CHF	CHF
Placements sur marché financier et similaires	990 551	0
Actions, fonds d'actions	5 648 159	5 764 464
Obligations, fonds d'obligations	13 134 090	11 948 786
Total titres	19 772 800	17 713 250

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.



Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

Annotation 3

Prêts				31.12.2017	31.12.2016
Emprunts obligataires et placements privés				CHF	CHF
Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance		
Série 24	2.750%	2005–2020	30.04.2020	154 400 000	154 400 000
Série 25	2.250%	2005–2017	19.09.2017	0	144 700 000
Série 27	2.375%	2006–2018	12.01.2018	152 400 000	152 400 000
Série 33	3.500%	2008–2018	18.05.2018	135 200 000	135 200 000
Série 35	2.625%	2009–2017	26.06.2017	0	45 000 000
Série 36	2.500%	2009–2019	27.11.2019	115 100 000	115 100 000
Série 38*	1.875%	2010–2019	18.12.2019	54 400 000	54 400 000
Série 39	1.750%	2010–2020	04.11.2020	153 300 000	153 300 000
Série 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025	56 400 000	56 400 000
Série 41*	2.500%	2011–2022	28.04.2022	37 100 000	37 100 000
Série 42	1.750%	2011–2026	14.09.2026	130 800 000	130 800 000
Série 43	1.250%	2012–2027	15.06.2027	163 400 000	163 400 000
Série 44	0.875%	2012–2023	24.03.2023	179 100 000	179 100 000
Série 45	1.375%	2013–2028	27.03.2028	123 800 000	123 800 000
Série 46	1.375%	2013–2023	24.07.2023	77 600 000	77 600 000
Série 47	1.750%	2013–2028	24.07.2028	124 700 000	124 700 000
Série 48	1.625%	2014–2029	08.05.2029	62 000 000	62 000 000
Série 49	0.750%	2014–2024	24.09.2024	125 200 000	125 200 000
Série 50	1.125%	2014–2029	24.09.2029	171 400 000	171 400 000
Série 51	0.125%	2015–2025	27.05.2025	174 500 000	174 500 000
Série 52	0.375%	2015–2030	27.05.2030	217 500 000	217 500 000
Série 53	0.625%	2015–2033	07.09.2033	130 500 000	130 500 000
Série 54	0.320%	2016–2036	09.05.2036	204 700 000	204 700 000
Série 55	0.400%	2016–2031	09.12.2031	175 200 000	175 200 000
Série 56	0.375%	2017–2032	22.06.2032	130 700 000	0
Série 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035	147 500 000	0
Total Prêts					
Total Emprunts obligataires et placements privés				3 196 900 000	3 108 400 000

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

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

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

Annotation 4

Investissements financiers

Répartition

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

Total investissements financiers

	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Placements à revenus fixes à l'échéance finale	1 630 837	3 291 571
Titres de participation non cotés et titres de créance	2	2
Total investissements financiers	1 630 839	3 291 573

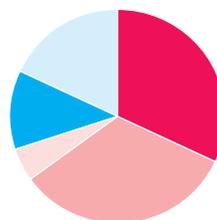
Au chapitre des placements à intérêts fixes, il s'agit selon Règlement de placement CCL de débiteurs d'une solvabilité et valeurs de premier ordre, avec couverture du capital.

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 54%
- Obligations domiciliées en étranger 46%



Titres

- Obligations domiciliées en Suisse 32%
- Obligations domiciliées en étranger 33%
- Placements sur marché financier domiciliés en Suisse 5%
- Actions domiciliées en Suisse 12%
- Actions domiciliées en étranger 18%

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

Annotation 5

Provisions pour	Frais de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques de pertes d'intérêts	Impôts latents	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2015	14 542 327	2 663 650	9 742 326	682 000	27 630 303
<i>Dont à court terme</i>	<i>1 632 138</i>	<i>285 667</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 917 805</i>
Dissolutions (-)	1 632 138	285 667	0	0	1 917 805
Utilisations (-)	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	4 033 200	710 190	569 850	86 000	5 399 240
Etat au 31.12.2016	16 943 389	3 088 173	10 312 176	768 000	31 111 738
<i>Dont à court terme</i>	<i>1 769 058</i>	<i>316 499</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 085 557</i>
Dissolutions (-)	1 769 058	316 499	0	0	2 085 557
Utilisations (-)	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	2 769 300	489 370	417 300	78 000	3 753 970
Etat au 31.12.2017	17 943 631	3 261 044	10 729 476	846 000	32 780 151
<i>Dont à court terme</i>	<i>1 849 583</i>	<i>335 139</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 184 722</i>

Annotation 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.

Annotation 7

Actifs mis en gage	31.12.2017	31.12.2016
Répartition	CHF	CHF
Limites de crédit	6 000 000	6 000 000
Mise à contribution	0	0
Valeur comptable des actifs mis en gage Titres	19 772 800	17 713 250

Comptes annuels 2017

Annexe avec annotations

Annotation 8

Impôts

	2017 CHF	2016 CHF
Charge d'impôt en cours sur le rendement	331 106	227 037
Charge d'impôt latente sur le rendement	78 000	86 000
Taux d'imposition (avant impôts)	21%	21%

Annotation 9

Événements après le jour du bilan

Depuis la date du bilan, aucun événement susceptible d'influencer la représentativité des comptes annuels 2017 n'est intervenu.

Annotation 10

Honoraires de l'organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers SA, Zurich, mandatée pour la révision des comptes, a facturé ses prestations de révision pour un montant de CHF 47 000 (année antérieure CHF 49 720).



Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de la Coopérative Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL, Olten

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de la Coopérative Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL (ci-après «CCL» ou «coopérative»), comprenant le bilan au 31 décembre 2017, le compte de profits et pertes, le tableau des flux de trésorerie et le tableau des fonds propres pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les états financiers (pages 13 à 25) donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la coopérative au 31 décembre 2017 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date conformément aux Swiss GAAP RPC et à la loi suisse et aux statuts.

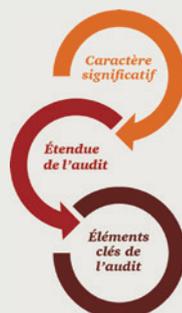
Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé «Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des états financiers».

Nous sommes indépendants de la coopérative, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Notre approche d'audit

Vue d'ensemble



Caractère significatif global: CHF 490 000, soit environ 1% du produit d'exploitation

Nous avons adapté l'étendue de notre audit de manière à effectuer suffisamment de travaux pour être en mesure d'émettre une opinion d'audit sur les états financiers pris dans leur ensemble, en considérant la structure de la société, les processus et contrôles internes relatifs à l'établissement des états financiers et le secteur d'activité de la coopérative.

Le domaine suivant a été identifié comme élément clé de l'audit:

Examen des demandes et emprunts: actualité de valeur des prêts aux membres de la CCL (actifs) et existence d'un cautionnement solidaire valable pour les emprunts émis (passifs).

PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, case postale, 8050 Zurich
Téléphone: +41 58 792 44 00, fax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



Étendue de l'audit

Nous avons défini notre approche d'audit en déterminant le caractère significatif et en évaluant les risques d'anomalies significatives dans les états financiers. En particulier, nous avons tenu compte des jugements lorsqu'ils ont été effectués, par exemple en relation avec des estimations comptables significatives pour lesquelles des hypothèses doivent être choisies et qui reposent sur des événements futurs qui sont par définition incertains. Comme pour tous nos audits, nous avons également considéré le risque que la direction ait pu contourner des contrôles internes, en tenant compte entre autres de l'éventuelle présence de biais subjectifs qui pourraient représenter un risque d'anomalies significatives provenant de fraudes.

Caractère significatif

L'étendue de notre audit a été influencée par le caractère significatif appliqué. Notre opinion d'audit a pour but de donner une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs. Elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se basant sur ceux-ci.

Nous fondant sur notre jugement professionnel, nous avons déterminé certains seuils de matérialité quantitatifs, notamment le caractère significatif global applicable aux états financiers pris dans leur ensemble, tel que décrit dans le tableau ci-dessous. Sur la base de ces seuils quantitatifs et d'autres considérations qualitatives, nous avons déterminé l'étendue de notre audit ainsi que la nature, le calendrier et l'étendue des procédures d'audit et nous avons évalué les effets d'anomalies, prises individuellement ou collectivement, sur les états financiers pris dans leur ensemble.

<i>Caractère significatif global</i>	CHF 490 000
<i>Comment nous l'avons déterminé</i>	environ 1% du produit d'exploitation
<i>Justification du choix de la grandeur de référence pour la détermination du caractère significatif global</i>	Nous avons choisi le produit d'exploitation comme grandeur de référence pour la détermination du caractère significatif, car il s'agit selon nous de la valeur à partir de laquelle la performance opérationnelle de la CCL peut être mesurée durablement.

Nous avons convenu avec le comité de lui rapporter les anomalies supérieures à CHF 24 500 que nous avons constatées lors de notre audit, ainsi que toutes les anomalies en dessous de ce montant mais qui, selon notre jugement, doivent être rapportées pour des raisons qualitatives.

Éléments clés de l'audit au titre de la circulaire 1/2015 de l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR)

Les éléments clés de l'audit sont les éléments qui, selon notre jugement professionnel, ont la plus grande importance pour notre audit des états financiers pour l'exercice sous revue. Nous avons examiné ces éléments dans le cadre de l'audit des états financiers et les avons pris en compte pour l'élaboration de notre opinion d'audit. Cependant, nous ne délivrons pas d'opinion d'audit distincte à leur sujet.



Examen des demandes et emprunts: actualité de valeur des prêts de la CCL (actifs) et existence d'un cautionnement solidaire valable pour les emprunts émis (passifs)

Éléments clés de l'audit

L'objet de la CCL est de lever des fonds pour les membres (maîtres d'ouvrage) qui ont pour but d'encourager, par des financements à faible taux d'intérêt, la construction de logements d'utilité publique. La collecte de fonds s'effectue par l'émission publique d'emprunts par obligations.

Pour les prétentions vis-à-vis des maîtres d'ouvrage participant aux emprunts, il existe un risque de crédit pour la CCL. À titre de garantie, ces derniers doivent fournir des titres hypothécaires sur des immeubles d'habitation en Suisse ou d'autres couvertures courantes. En outre, dans le cadre de l'accord concernant les mesures de garantie des emprunts en cours de la CCL, la Confédération suisse s'est de plus engagée, en cas de difficultés de paiement d'un maître d'ouvrage à l'égard de la CCL, à mettre des fonds à disposition pour que celui-ci puisse honorer les intérêts à l'égard de ses créanciers obligataires ou pour que des parts d'emprunts en danger puissent être reprises prématurément et remplacées.

Les emprunts émis par la CCL sont garantis par la Confédération suisse par le biais d'un engagement de caution solidaire.

Nous considérons l'examen des demandes et les emprunts comme un élément clé de l'audit: d'une part, concernant l'évaluation de l'actualité de valeur de la garantie des emprunts accordés aux maîtres d'ouvrage et, d'autre part, en raison de l'existence d'un cautionnement valable de la Confédération pour les emprunts par obligations en cours. Au 31 décembre 2017, la CCL avait accordé des quotes-parts d'emprunt et avait contracté des emprunts par obligations et des placements privés en cours à hauteur de CHF 3 196 900 000.

Manière dont les éléments clés ont été examinés

Nous avons évalué le caractère approprié du processus mis en œuvre pour l'examen des demandes et l'octroi de prêts et avons procédé à un examen par sondages des demandes de prêts. Nous avons en outre évalué les mesures pour la surveillance des quotes-parts d'emprunt pendant la durée. Ces contrôles sont expliqués plus en détail ci-après:

- Nous avons discuté avec les responsables au sujet du processus mis en œuvre pour l'examen des demandes et l'octroi de prêts et consulté les documents de processus correspondants. Leur objectif est de garantir qu'un crédit ne soit accordé qu'à des maîtres d'ouvrage qui remplissent les exigences en matière de capacité de crédit et d'honorabilité conformément aux critères d'autorisation de la CCL.

Par ailleurs, nous avons procédé à un examen par sondages des demandes approuvées de maîtres d'ouvrage pour une quote-part d'emprunt. Nous avons évalué à cette occasion si les directives internes définies ont été appliquées pour le calcul et l'évaluation, si la demande a été approuvée par le comité et si l'octroi du prêt est acceptable au vu dossier (capacité de crédit et honorabilité du bailleur de logement). Lors de nos contrôles, nous n'avons constaté aucun écart par rapport aux directives internes.

- Pour l'évaluation de l'actualité de valeur des quotes-parts d'emprunt, nous avons notamment réalisé les procédures d'audit suivantes: Pour l'évaluation de la solvabilité des maîtres d'ouvrage, nous avons examiné les notations des maîtres d'ouvrage, établies par un organe de révision externe indépendant sur la base des bouclements des comptes ainsi que d'autres documents des membres. Nous avons évalué le caractère approprié de la prise en compte des notations dans les procédures de la CCL pour la surveillance des maîtres d'ouvrage ainsi que la détermi-



nation des provisions pour intérêts et risques de défaillance.

Pour évaluer la qualité de la garantie, nous avons examiné les résultats du contrôle des objets.

Nous considérons que la procédure choisie par la CCL constitue une base appropriée pour démontrer l'actualité de valeur des quotes-parts d'emprunt en cours.

Par ailleurs, nous avons évalué la méthode et l'exactitude du calcul pour la détermination des provisions pour risques de perte d'intérêts. Les résultats de notre audit confirment les provisions de CHF 10 729 476 (31 décembre 2017) constituées pour les risques de perte d'intérêts.

- Nous avons vérifié si l'engagement de cautionnement de la Confédération suisse était disponible pour les emprunts par obligations nouvellement émis au cours de l'exercice (série 56 et série 57). Nous constatons que pour l'ensemble des emprunts par obligations et placements privés en cours, d'un montant de CHF 3 196 900 000 (voir page 22, remarque 3), un engagement de cautionnement de la Confédération suisse était disponible.

Responsabilité du comité pour les états financiers

Le comité est responsable de l'établissement des états financiers en conformité avec les exigences légales, les statuts et les Swiss GAAP RPC, qui donnent une image fidèle de la situation réelle. Le comité est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, le comité est responsable d'évaluer la capacité de la coopérative à poursuivre son exploitation. Il a de plus la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la coopérative à poursuivre ses activités et d'établir les états financiers sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'auditeur pour l'audit des états financiers

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé en conformité avec la loi suisse et les NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il



est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se basant sur ceux-ci.

Un descriptif plus détaillé de nos responsabilités dans l'audit des états financiers consolidés est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Ce descriptif fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

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 confirmons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des états financiers, défini selon les prescriptions du comité.

PricewaterhouseCoopers SA

A blue ink signature of Hugo Schürmann on a light blue grid background. To the right of the signature is a small red circular icon containing a white cross, which is the logo of the Swiss Chamber of Auditors.

Hugo Schürmann
Expert-réviseur

A blue ink signature of Valentin Studer on a light blue grid background. To the right of the signature is a small red circular icon containing a white cross, which is the logo of the Swiss Chamber of Auditors.

Valentin Studer
Expert-réviseur

Zurich, le 23 mars 2018

Organes et fonctionnaires

état au 31.12.2017

Comité

Dr Peter Gurtner, Gümligen	président
Thomas Ernst, Lucerne	membre
Philippe Favarger, Carrouge	membre
Urs Hauser, Zurich	membre
Hanspeter Käppeli, Luzern	membre
Othmar Räbsamen, Zurich	membre
Barbara Thalmann, Uster	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
Georges Schriber, Unterterzen	membre

Organe de contrôle

PricewaterhouseCoopers SA, Zurich

Direction Olten

GeRoGestions AG, Case Postale, 4601 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

4601 Olten

Téléphone 062 206 06 16

Téléfax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch