

egw

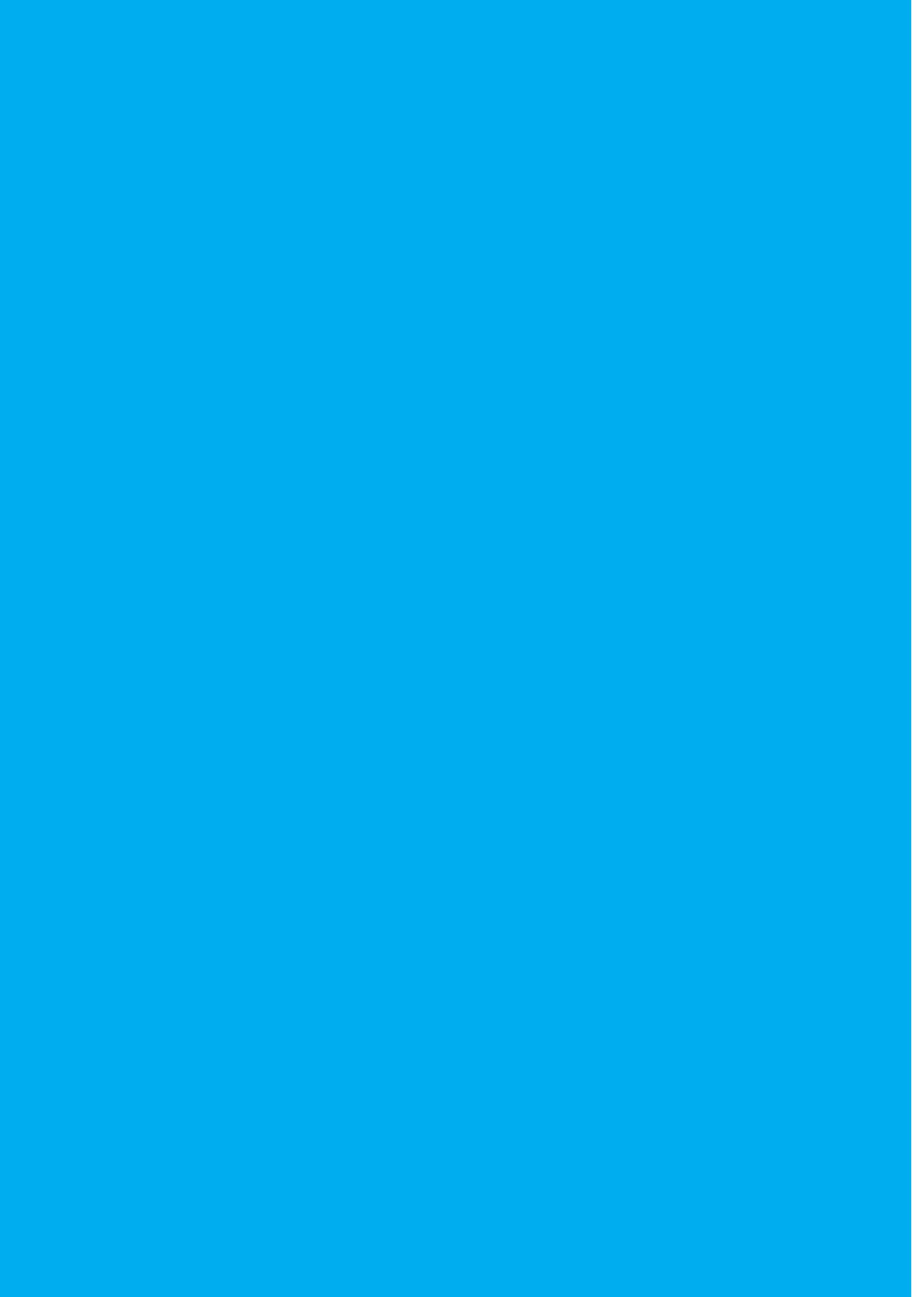
Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

**egw** **ccl**

Centrale d'émission pour  
la construction de logements

## Rapport annuel 2021

ari



Rapport du président	<b>3</b>
<hr/>	
Rapport de la direction Rapport sur la situation	<b>6</b>
<hr/>	
Gestion du risque	<b>13</b>
<hr/>	
Corporate governance	<b>14</b>
<hr/>	
Comptes annuels 2021	
<hr/>	
Bilan	<b>17</b>
<hr/>	
Comptes de pertes et profits	<b>18</b>
<hr/>	
Preuve du capital propre	<b>20</b>
<hr/>	
Tableau de financement	<b>21</b>
<hr/>	
Annexe avec annotations aux comptes	<b>22</b>
<hr/>	
Rapport de l'organe de révision	<b>29</b>
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	<b>33</b>
<hr/>	



# Rapport du président

L'économie suisse a bien manœuvré à travers la pandémie de Covid-19. Elle s'est rapidement redressée et stabilisée vers la fin de l'année.

Le chômage a diminué et les perspectives d'emploi étaient bonnes. La politique monétaire avait encore la main sur l'inflation dans ce pays. Il est cependant vrai que la péjoration du conflit ukrainien troublait déjà à l'époque la confiance générale. Mais qui aurait voulu ou pu s'imaginer l'ampleur de la souffrance, de la destruction, du désarroi politique et de l'incertitude économique qui allaient s'abattre sur l'Europe au cours du premier trimestre de la nouvelle année?

Le marché du logement et de l'immobilier a été épargné par les replis en 2021 et évolue de manière différente selon les structures et les régions. Pendant la pandémie, l'importance du logement s'est accrue et la demande s'est renforcée. Pour la première fois depuis douze ans, la part des logements vacants a régressé.

Les prix des logements en propriété poursuivent leur mouvement à la hausse. Pour la grande majorité des ménages, l'acquisition est hors de portée. De nombreux logements locatifs sont construits, mais pas toujours à l'endroit où le besoin se fait sentir. Même si l'on parle d'une nouvelle tendance à «vivre au vert», il semble que peu de choses changent encore dans la configuration actuelle du marché. Dans les espaces urbains, le logement reste très demandé, les loyers sont orientés à la hausse et, hormis le secteur d'utilité publique, les offres avantageuses sont de plus en plus rares. En revanche, dans les zones rurales, en raison de la persistance de faibles taux d'intérêt et du manque de possibilités de placement, l'on continue à construire des logements malgré une offre souvent excédentaire.

Les conditions cadres au plan économique et politique ont été favorables à l'activité de la CCL. Comme nous l'avions déjà annoncé ici l'an dernier, le Parlement a approuvé en date du 3 mars 2021 un crédit-cadre de 1.7 milliard de francs, valable six ans, pour la poursuite du cautionnement des emprunts CCL. La décision a été sans équivoque, mais elle n'était pas d'emblée acquise. Au vu de l'augmentation du nombre de logements vacants, la question des risques de

cautionnement a marqué les débats. Un argument a aidé, et c'est que la CCL ne s'engage pas dans des financements à risque et pratique une gestion globale des risques, qui est continuellement développée et affinée. La CCL n'a donc pas engendré de pertes pour la Confédération et présente une fois de plus un résultat financier réjouissant. Elle a levé des fonds sur le marché des capitaux à des conditions très avantageuses et les a mis à la disposition de ses membres. La gestion des prêts s'est déroulée sans problème grâce à une bonne collaboration. Et le comité a posé des jalons, tant sur le plan institutionnel que personnel, qui devraient permettre un avenir tout aussi prospère.

Dans le cadre de son activité principale, la collecte de fonds pour ses membres, la CCL a procédé l'an dernier à trois émissions pour un montant total de 229 800 000 francs, et des durées allant de 17.5 à 20 ans. Avec l'augmentation de la série 64 en avril, le crédit-cadre de l'année 2015 a été épuisé. Peu après son entrée en vigueur, la CCL a prouvé la nécessité du nouveau crédit-cadre avec la série 65, lancée en août; celle-ci a été augmentée en novembre pour atteindre un montant total de 178 000 000 francs. Avec des all-in-cost compris entre 0.16% et 0.34%, les fonds levés sont restés extrêmement bon marché malgré une certaine tendance à la hausse au second semestre. Comme aucun emprunt n'arrivait à échéance de remboursement, le montant global des emprunts est passé à 3 682 500 000 francs en l'espace d'un an. Les maîtres d'ouvrage participant à ces émissions ont utilisé les fonds collectés exclusivement pour de nouveaux financements. C'est aussi pour cette raison que le nombre de membres et d'immeubles et de logements financés par la CCL a nettement augmenté par rapport à l'année précédente. Comme le montre le graphique de la page suivante, ces immeubles se situent essentiellement dans les agglomérations où le besoin de logements à prix modérés est le plus important. Les contrôles d'immeubles effectués conformément à la modification de l'Ordonnance fédérale sur le logement, entrée en vigueur en 2020, ont constitué une nouveauté. Les maîtres d'ouvrage concernés ont accepté sans rechigner la

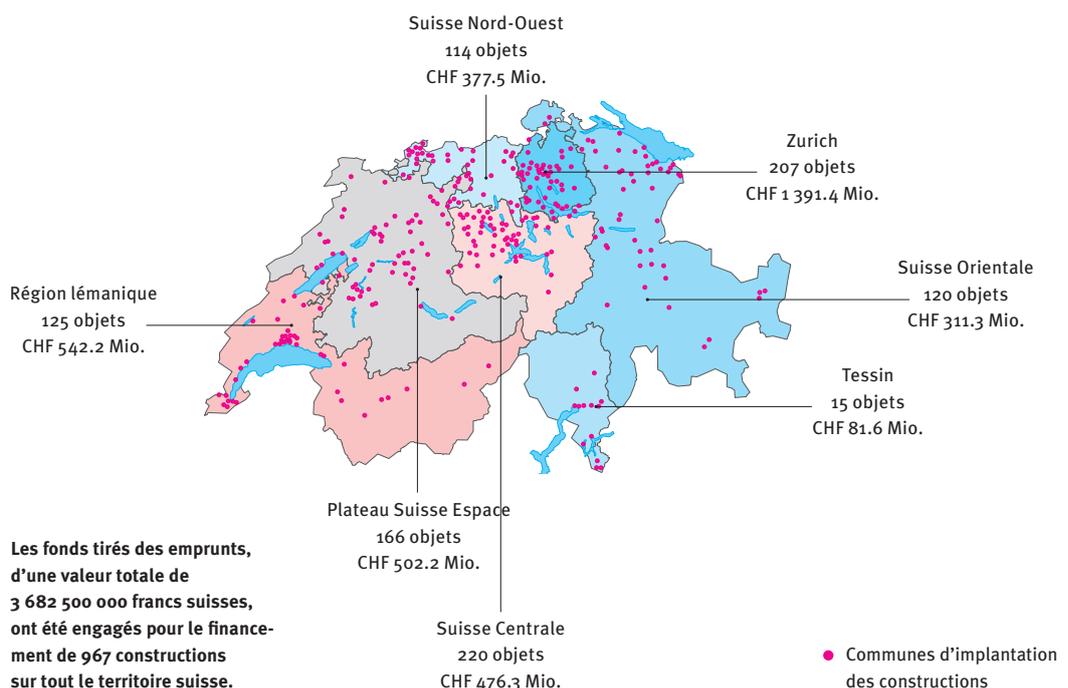
procédure élaborée à cet effet par la direction, même si elle représente pour eux un surcroît de travail par rapport au processus usuel de notation annuelle. Celui-ci a de nouveau donné un résultat réjouissant sous l'angle des risques: aucun maître d'ouvrage avec participation à des emprunts n'a reçu la qualification «insuffisant» et plus des deux tiers ont pu se voir attribuer la meilleure note.

Pour la deuxième fois consécutive, l'assemblée générale 2021 n'a malheureusement pu être organisée que sous la forme d'une assemblée dite résiduelle. Comme l'année précédente, un peu plus de la moitié des membres ont participé par écrit. Ces derniers ont approuvé les propositions du comité à l'unanimité ou avec quelques voix contre ou abstentions. Adrian Achermann, directeur de LOGEMENT SUISSE, a été élu comme nouveau membre du comité. L'assemblée «résiduelle» a par ailleurs été l'occasion de rendre hommage et de remercier Peter Gurtner pour son travail de longue haleine, extrêmement engagé et couronné de succès, en tant que président de la CCL.

En 2021, le comité a tenu à nouveau quatre séances, dont seule celle qui a suivi la retraite à l'extérieur a pu avoir lieu en présentiel ou et

non par vidéoconférence. Alors que les séances du comité sont toujours consacrées à des questions de routine, les retraites offrent l'opportunité de traiter des sujets de manière plus approfondie. Le taux de capitalisation appliqué par la CCL en faisait partie lors de l'édition de cette année. Celui-ci se heurte parfois à l'incompréhension de la clientèle, raison pour laquelle il a été discuté en détail en présence du président de la commission d'examen. Dans le rapport du directeur figurant ci-après, vous trouverez plus de détails sur les résultats de ces délibérations.

Guido Gervasoni a atteint l'âge de la retraite en juin 2021. Il y a assez longtemps déjà que le comité a pu apprendre avec plaisir du fait que le directeur travaillera au maximum deux ans de plus pour la CCL. Il serait donc prématuré de rendre déjà hommage ici aux services qu'il a rendus pendant plus de trente ans à la création, à la consolidation et au développement avisé de la coopérative. Mais il était temps pour le comité de poser des jalons pour une nouvelle ère. En novembre 2020, il avait constitué dans ses rangs – avec la participation du directeur de l'OFL – un groupe de travail qui, au cours du premier semestre, s'est occupé très activement du règlement de la succession du directeur et lui a soumis



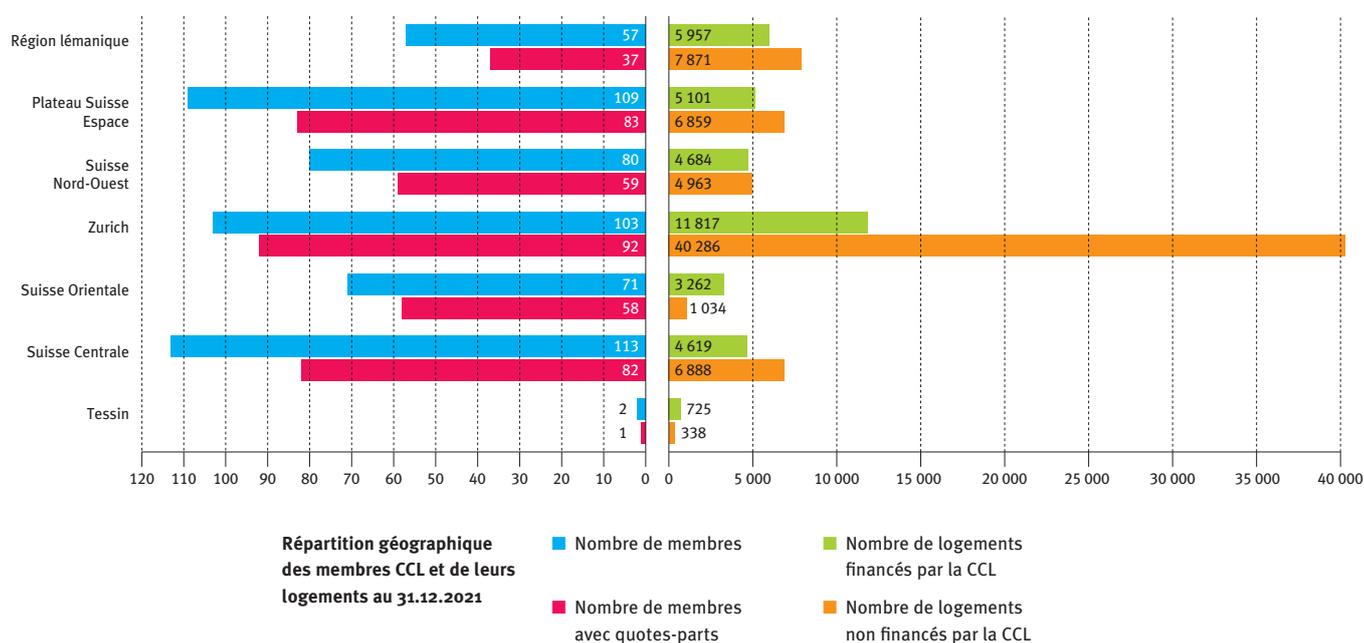
les résultats et les propositions lors de la retraite. Au plan institutionnel, le comité a décidé de confier les affaires de la CCL à une propre direction et non plus, comme jusqu'ici, sur la base d'un mandat. Ce ne sont pas de mauvaises expériences faites avec la solution actuelle qui plaident en ce sens. Cette décision est plutôt due à «l'esprit du temps». Celui-ci pose des exigences accrues en matière de transparence pour l'accomplissement d'une tâche souveraine et d'intérêt public et, au niveau fédéral, les mandats de longue durée sont considérés d'un œil critique. De plus, la CCL présente aujourd'hui une taille et une maturité ainsi que des perspectives à long terme qui suggèrent l'exploitation d'une propre direction.

Sous l'angle du personnel, le comité a accordé sa confiance à Patrizia Obrist, en tant que directrice «en devenir». Elle fait preuve d'un grand engagement dans son travail pour la CCL depuis 2018 et dispose notamment d'une riche expérience dans le domaine des emprunts. La question importante de la suppléance a pu être résolue grâce à l'embauche de Florent Donzé. Je suis très heureux qu'un duo jeune, enraciné en Suisse alémanique comme en Suisse romande et plein d'enthousiasme ait pu être recruté pour la future direction, dont le siège restera à Olten, et je les remercie

d'avoir accepté d'assumer la responsabilité qui en découle. J'aimerais également remercier les autres collaborateurs de la direction, qui veulent s'engager pour la CCL, même dans un nouveau format et sous une nouvelle direction; et enfin Guido Gervasoni pour son grand engagement, y compris dans le règlement de sa succession, et sa disponibilité à soutenir la future direction durant la phase de transition. Le changement devrait intervenir le 1er janvier 2023.

Comme le montrent les présents développements, le rapport de situation qui suit et les chiffres, la CCL se porte actuellement très bien et l'on peut envisager l'avenir avec confiance. En sus de conditions économiques favorables, une multitude d'acteurs en sont responsables. Mes remerciements ne s'adressent pas seulement aux collaborateurs de la direction mentionnés, mais aussi à tous ceux qui s'engagent pour la CCL au sein du comité, de la commission d'examen ainsi qu'en tant que réviseurs et représentants des banques. Enfin, et surtout, aux membres fidèles qui, en tant que clients, rendent l'activité commerciale possible.

Ernst Hauri, président



Mesdames, Messieurs,

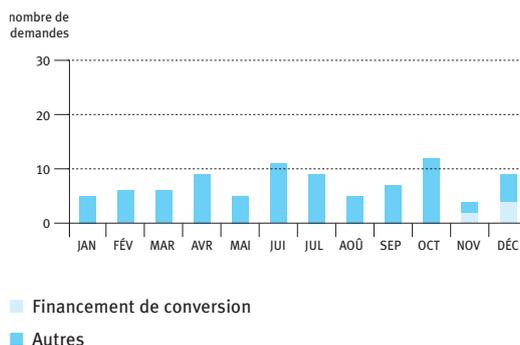
Les Chambres fédérales ont approuvé en date du 3 mars 2021 le nouveau crédit-cadre pour le cautionnement des emprunts CCL; ce faisant, elles ont créé la base de la poursuite des activités de la CCL dans le cadre qui était le sien jusqu'alors. La Centrale d'émission CCL soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans le financement d'immeubles d'habitation. Elle se procure les fonds nécessaires à cet effet en lançant régulièrement des emprunts publics sur le marché des capitaux. Ses émissions sont cautionnées par la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité aux investisseurs. Les obligations de la CCL sont très demandées, grâce à leur classement favorable, surtout auprès d'investisseurs institutionnels tels que notamment les caisses de pensions et les assurances.

Au cours de l'année sous revue, les activités de la direction ont été essentiellement axées sur l'accomplissement de la tâche principale décrite ci-dessus. L'examen des demandes de financement et trois émissions à quatre mois d'intervalle ont constitué des points forts. La gestion des prêts accordés à nos membres a pris une importance particulière, car il s'agissait de mettre en œuvre le plus rapidement possible les directives du nouvel art. 41a de l'Ordonnance fédérale sur le logement OLOG. Avec la croissance continue de ces dernières années, les tâches liées à l'exécution des affaires courantes ainsi qu'à la gestion financière et comptable n'ont cessé d'augmenter. Les restrictions imposées par la pandémie de Covid ont également entraîné temporairement quelques difficultés au sein de la CCL.

## Examen des demandes

Une particularité de 2021 réside dans le fait qu'aucun emprunt n'a été remboursé au cours de cet exercice. Cela n'a jamais été le cas au cours des 10 dernières années et ne le sera pas non plus durant les 20 prochaines. L'examen des demandes s'est donc limité aux nouvelles affaires et à l'adaptation de financements existants. Ce n'est que vers la fin de l'exercice que des demandes de financement de conversion ont à nouveau été déposées.

La commission d'examen a traité les demandes lors de trois séances ou vidéoconférences et, en partie, par voie de circulation. Au total, 57 autorisations ont été accordées pour un montant global de 257.3 millions de francs.



L'examen d'une demande intervient en premier lieu sur la base de la valeur de rendement de l'immeuble. Celle-ci est calculée en se fondant sur les loyers effectifs. Pour le calcul du taux de capitalisation, ces loyers sont comparés à ceux du marché et d'autres critères sont également pris en considération, tels que la situation, le degré de vétusté et l'état de l'objet grevé de gage, ainsi que la gestion et la situation financière du demandeur. La direction est en train d'affiner cette pratique afin de pouvoir appliquer un taux aussi individuel et adéquat que possible lors de l'examen. Cela devrait entraîner une réduction du taux moyen pour le calcul des valeurs de nantissement CCL de 5.69% au 31 décembre 2021.

Lors de sa retraite 2021, le comité a approuvé cette procédure, tout en précisant que le taux minimal de 5.0% devait être maintenu et que les exceptions n'étaient possibles que dans le cadre connu jusqu'ici. Ce sont surtout ses estimations sur l'évolution du marché immobilier qui ont été déterminantes pour en arriver à cette décision. Parallèlement, il a aussi tenu compte des considérations relatives aux risques émises au sein des commissions parlementaires, dans la perspective du nouveau crédit-cadre.

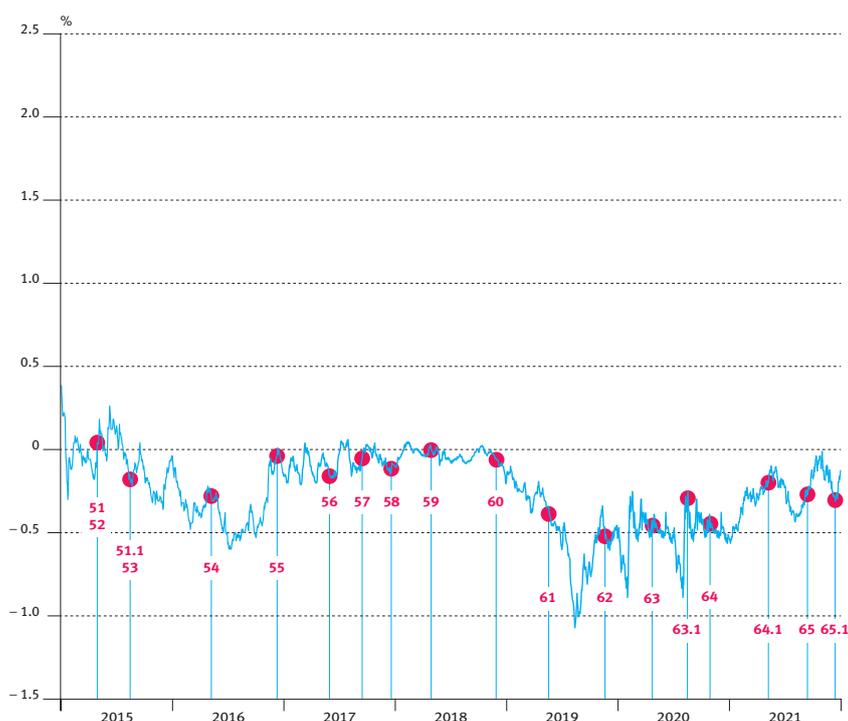
### Activité d'emprunt

La direction n'a pas eu à tenir compte de dates de remboursement durant l'année sous revue et a donc déterminé librement les dates des nouvelles émissions. Elle s'est fondée à cet effet sur les besoins de nos membres d'une part, et sur les conditions du moment sur le marché des capitaux d'autre part. La perspective de continuer à obtenir des fonds à long terme à un coût presque nul a incité certains maîtres d'ouvrage à soumettre à la direction des demandes de consolidation de crédits de nouvelle construction ou de rénovation ainsi que de rachat ou d'augmentation d'hypothèques existantes. Il s'agissait en partie de montants nettement supérieurs aux moyennes précédentes.

Avec la série 64 de 126.5 millions de francs, les besoins de l'époque en matière de financement CCL avaient été presque entièrement couverts. A fin mars 2021, des autorisations avaient déjà été accordées pour un montant de 88.7 millions de francs. La direction a profité du contexte favorable des taux d'intérêt pour augmenter cette série, qui s'élève désormais à 178.1 millions de francs. Le taux d'intérêt de 0.100% pour la durée résidu-

elle de 17.5 ans correspond à celui de l'emprunt de base; les all-in-costs de 0.203% ne sont supérieurs que de 8 points de base. Avec cette augmentation, le crédit-cadre 2015–2021 a été utilisé en grande partie.

L'approbation du nouveau crédit-cadre 2021–2027 a incité la direction à lancer un nouvel emprunt public le plus rapidement possible après son entrée en vigueur. Le 28 juillet 2021, la commission d'examen a accordé des autorisations pour un montant supplémentaire de 132.8 millions. Deux semaines plus tard, la série 65 était lancée pour un montant de 94.2 millions. Les maîtres d'ouvrage y participant ont reçu des fonds pour une durée de 20 ans au taux de 0.150%. L'intérêt des investisseurs pour cet emprunt a été très grand. Le placement s'est néanmoins avéré plutôt difficile, car le volume d'émission était inférieur au seuil de mise en pension de 100 millions de francs et l'emprunt n'a donc pas (encore) été intégré dans le Swiss Bond Index. Grâce au précieux soutien de la Banque cantonale zurichoise agissant en tant que cheffe de file, la transaction a néanmoins pu être menée à bien.



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

Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix d'émission	All-in-costs	Montant total
64.1	13.04.21	17.489 J	0.100	100.177	0.203	51.8
65	11.08.21	20 J	0.150	100.189	0.161	94.2
65.1	17.11.21	19.753 J	0.150	98.437	0.342	83.8

La demande constante a permis d'augmenter la série 65 de 83.8 millions de francs à la mi-novembre pour atteindre 178.0 millions. Le taux d'intérêt pour une durée de près de 20 ans était désormais supérieur de 18 points de base à celui de l'été. Avec un taux de base inchangé, la compensation avec le marché s'est faite via le prix d'émission de 98.437%. La différence par rapport à la valeur nominale (disagio) et les frais liés à l'émission ont été déduits lors du versement des quotes-parts aux maîtres d'ouvrage participants.

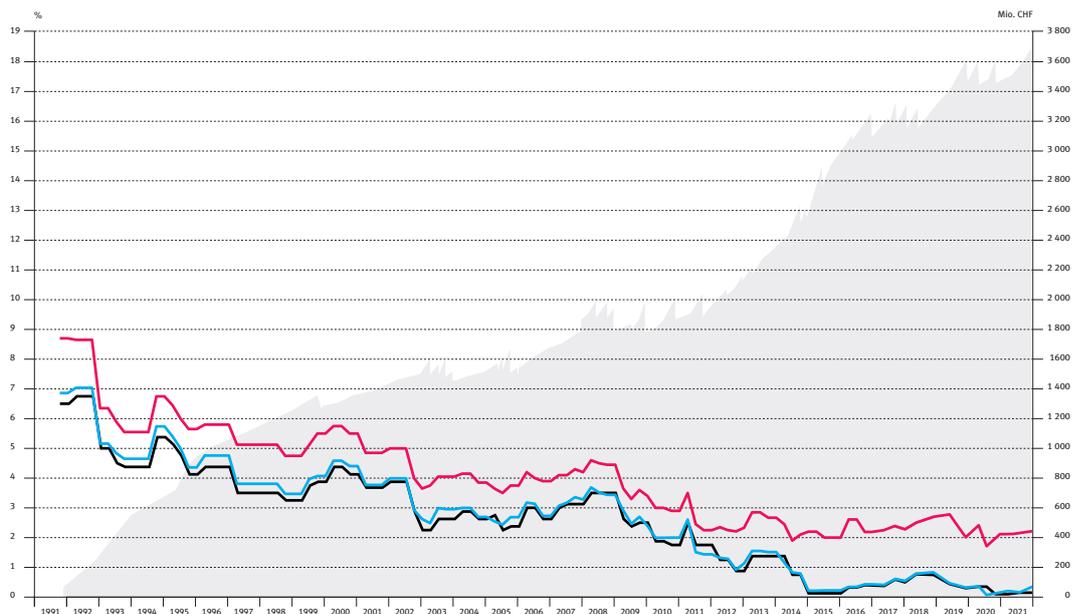
44 maîtres d'ouvrage établis dans presque toutes les régions de Suisse ont participé aux trois émissions 2021. Les fonds de 229.8 millions de francs ont été utilisés pour le financement de 53 lotissements totalisant 2 247 logements. Chacune de ces unités représente donc mathématiquement un peu plus de 100 000 francs qui, en raison du faible taux d'intérêt de la CCL, constitueront une réduction des frais d'intérêt au cours des 17-20 prochaines années. Grâce à ces financements, la CCL a de nouveau fourni une contribution notable à la stabilisation des loyers à un bas niveau et, par conséquent, a réduit les risques de fluctuation des intérêts pour les années à venir.

Les courbes du graphique figurant ci-dessous montrent que les financements de la CCL étaient nettement plus avantageux que les hypothèques fixes comparables des banques. L'écart entre leurs taux d'intérêt et les all-in-costs de la CCL s'est encore creusé ces dernières années.

Le graphique de la page 9 illustre en abscisse l'évolution des durées de l'emprunt et, en ordonnée, celle des coûts pour toutes les émissions de la CCL depuis la série 01 de l'automne 1991. Les points gris indiquent les séries qui ont déjà été remboursées. La taille des points donne une indication du volume de l'emprunt en question.

#### 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

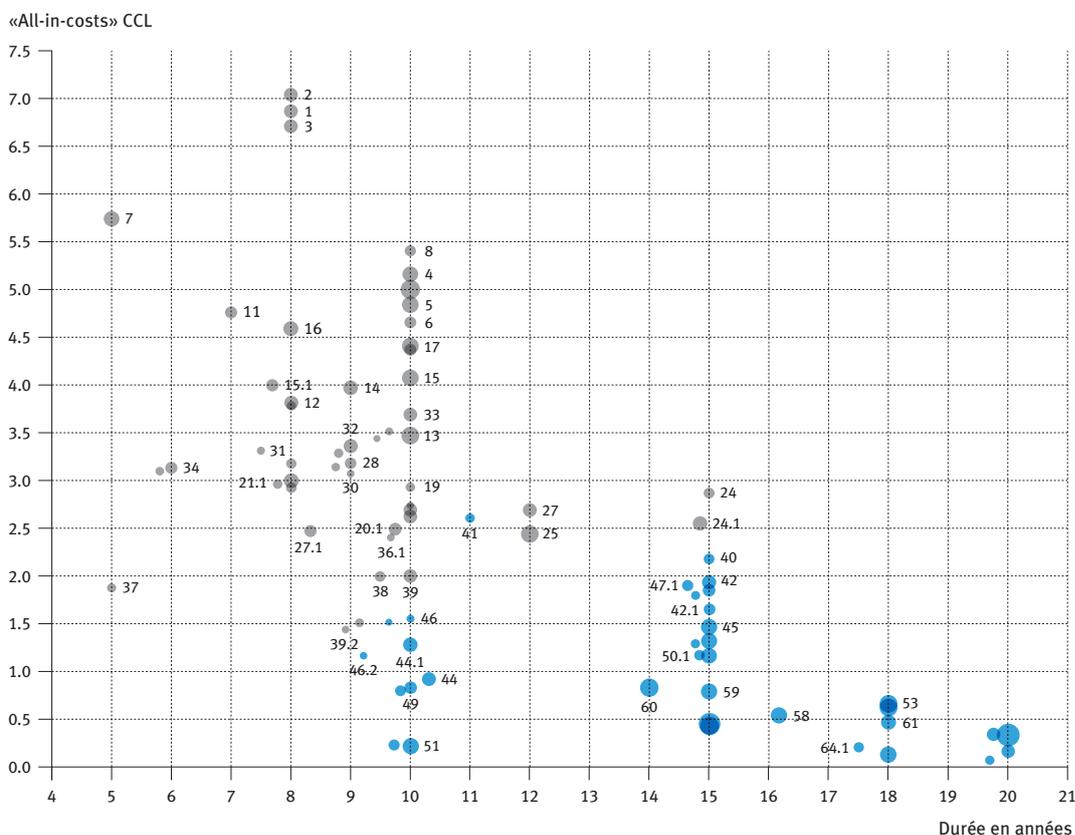


Les émissions depuis la fondation de la CCL le 11.12.1990 et jusqu'au 31.12.2021 se présentent comme suit:

<b>Total des émissions lancées</b>	<b>91</b>	Nombre de maîtres d'ouvrage par émission	4 à 59
Total des emprunts de base	52	Maîtres d'ouvrage par émission Ø	26
Total des augmentations	26	Montant du prêt touché par maître d'ouvrage Ø CHF	3 203 854
Total des placements privés	13		
<b>Quotes-parts par émission</b> 5 à 99			
<b>Volume total des émissions</b>	<b>CHF 7 481 000 000</b>	Parts par émission Ø	35
Plus petite émission	CHF 21 300 000	Part par émission Ø	CHF 2 353 996
Plus grande émission	CHF 217 500 000		
<b>Emprunts en cours au 31.12.2021</b> CHF 3 682 500 000			
Durée maximale	20 ans	Taux d'intérêt Ø	0.716%
Durée minimale	5 ans	All-in-costs Ø	0.771%
Financement de transition	1 mois	Durée résiduelle Ø	9.967 ans

La CCL entend rester présente sur le marché des capitaux pendant l'exercice en cours aussi, 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 y a possibilité de toucher assez longtemps à l'avance des parts de conversion pour se garantir à temps des moyens à conditions attrayantes.



## Utilisation des fonds

Le 31.12.2021, sur 535 membres, 412 participaient aux emprunts CCL comme suit:

Association	Nombre de membres	Membres avec parts	Total parts (CHF)	Part (%)
CHS <sup>1</sup>	357	287	3 042 300 000	82.62
Logement Suisse <sup>2</sup>	144	106	548 200 000	14.89
autres membres	34	19	92 000 000	2.50
<b>Total</b>	<b>535</b>	<b>412</b>	<b>3 682 500 000</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

<sup>2</sup> LOGEMENT SUISSE – association des coopératives d'habitation

Les conditions d'un financement CCL sont fixées dans les critères d'octroi. En font également partie les dispositions de la Confédération portant sur les exigences techniques et financières, tout comme 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 concerne l'organisation et la fourniture de rapports. En règle générale, ils font également partie d'une organisation faitière de l'habitat d'utilité publique. En établissant les priorités pour les financements de la CCL, le comité a été guidé par les exigences de la loi sur le logement.

La CCL peut octroyer 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 quote-part CCL se fait sous la forme d'un titre hypothécaire ou d'autres couvertures usuelles. A fin 2021, les prêts étaient garantis dans les limites d'un plafond de 66.9%.

Au cours de l'année sous rapport, non seulement le nombre de membres a augmenté, mais aussi le montant des prêts et des constructions ainsi financées. La croissance dans le domaine du logement des seniors est particulièrement réjouissante. Dans ce secteur également, la CCL apporte, en tant que partenaire financier, une contribution importante au bien commun.

La carte de la page 4 montre la répartition des financements de la CCL et la localisation des constructions (objets mis en gage) en Suisse. Les petits diagrammes à barre en page 5 illustrent la répartition des 535 membres de la CCL dans les diverses régions du pays, avec et sans parts CCL, ainsi que le parc de logements des 412 maîtres d'ouvrage répartis selon logements avec et sans parts CCL.

Les prêts existants au 31.12.2021 ont été affectés au financement de 36.165 logements. Ceux-ci représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL	412
avec logements financés par des parts CCL	36.165
en nombre d'immeubles	967
Rendement locatif net de ces logements	CHF 529 996 415
<b>Valeur de rendement des logements</b>	
<b>avec parts CCL</b>	<b>CHF 9 309 145 205</b>
Taux de capitalisation moyen	5.69%

Financements CCL	CHF 3 682 500 000
avec nombre de parts	1 321
Participation du financement CCL	
à la valeur de rendement	39.56%
Montant moyen de nantissement	66.95%

Ensemble du parc de logements	
des 412 membres	104 404
Rendement locatif net de ces logements	CHF 1 497 008 124
<b>Valeur de rendement</b>	
<b>de tous les logements</b>	<b>CHF 26 294 264 626</b>
Calculé avec le taux de capitalisation de	5.69%

### Rating et prêts

Au cours des dernières années, la CCL a fortement développé ses instruments de gestion des prêts. L'état actuel de la gestion des risques est décrit à la page 13. Ceci est également stipulé dans le nouvel art. 41a OLOG, qui a été édicté en relation avec le nouveau crédit-cadre. Cette disposition exige un examen annuel de la solvabilité des maîtres d'ouvrage disposant de quotes-parts CCL et un examen périodique des immeubles ainsi financés. Plus précisément, cela signifie que:

Les maîtres d'ouvrage bénéficiant d'un financement CCL doivent continuer à soumettre chaque année à la direction les clôtures des comptes annuels ainsi que d'autres documents. Ces pièces sont évaluées par un organe de contrôle externe indépendant, selon des critères uniformes. Sur cette base intervient l'attribution à l'une de quatre classes de rating. Les chiffres clés de cette analyse sont enregistrés et historisés dans la base de données. Un rapport de solvabilité avec les chiffres de l'année précédente peut être établi à tout moment pour chaque maître d'ouvrage. Dans le tableau ci-dessous figurent les montants de financement par classe de rating et montants de nantissement au 31.12.2021.

286 maîtres d'ouvrage détenant des parts CCL font partie de la meilleure classe de rating, soit la classe 1. Presque 74% des prêts sont placés auprès de ces maîtres d'ouvrage. 30 membres ont été affectés à la classe 3 avec la mention «suffisant». Ils font l'objet d'une surveillance particulière de la part de la direction. Au moins 92% des financements se situent sous un plafond de 70% maximum de la valeur de rendement des immeubles répondant des prêts à titre de garantie. Le nantissement s'élève à plus de 80% pour des prêts d'environ 17.7 millions de francs.

Suite à la modification susmentionnée de l'ordonnance, tous les objets gagés doivent désormais être inspectés au moins tous les quatre ans. Jusqu'à présent, seuls l'étaient les immeubles de maîtres d'ouvrage au rating 1 et au nantissement supérieur à 70% ainsi que ceux des autres maîtres d'ouvrage au nantissement supérieur à 60%. Au cours de l'année de référence, la direction a traité 213 dossiers et consigné les résultats dans la base de données. De manière générale, la collaboration avec les maîtres d'ouvrage concernés a été très satisfaisante. Pour l'exercice en cours, 252 contrôles sont prévus, de sorte que d'ici fin 2022, des données datant de moins de quatre ans seront disponibles pour l'ensemble des 967 immeubles. Le résultat de l'inventaire complet des titres de gage immobilier et autres garanties déposés à titre de sûretés sera également disponible à cette date.

Rating	Membres	%	Montant total	%	Parts	%	Nantissement
1	286	69.4%	2 719 500 000	73.8%	2 542 662 076	69.05%	jusqu'à 70%
					170 408 604	4.63%	70-80%
					6 429 320	0.17%	> 80%
2	96	23.3%	745 300 000	20.2%	681 393 332	18.05%	jusqu'à 70%
					62 099 068	1.69%	70-80%
					1 807 600	0.05%	> 80%
3	30	7.3%	217 700 000	5.9%	170 157 368	4.62%	jusqu'à 70%
					38 123 612	1.04%	70-80%
					9 419 020	0.26%	> 80%
Total	412	100.00%	3 682 500 000	100.00%	3 682 500 000	100.00%	

### Comptes annuels

Grâce aux trois nouvelles émissions, la CCL avait au 31.12.2021 des emprunts obligataires et des placements privés en cours pour près de 3.7 milliards de francs, et les prêts aux membres ont également augmenté pour atteindre ce montant (graphique page 8). La provision pour frais de gestion s'élève maintenant à 23 460 242 de francs et couvre les frais d'exploitation de tous les emprunts en cours, jusqu'au dernier remboursement en 2041. Un montant de 344 700 francs a été attribué à la provision pour risques de pertes sur intérêts; ceci correspond exactement à la déduction pour frais de 0.15% sur le volume des émissions 2021. La présente clôture des comptes établie selon les normes Swiss GAAP RPC fait apparaître un capital propre de 18 605 728 francs. Il est supérieur de 5 389 000 francs à celui figurant dans les comptes annuels statutaires selon CO. La différence correspond aux provisions pour risques sur prêts de 2 900 000 francs et aux réserves de fluctuation de 3 500 000, diminuées des impôts différés de 1 011 000 qui y sont liés.

Les émissions lancées durant l'année sous revue ont produit des recettes de gestion d'un total de 3 971 960 francs. Avec une part de 3 481 280 francs, l'essentiel est affecté aux provisions. La différence de 490 680 francs a été réservée pour le règlement des frais d'examen des demandes et d'émission d'emprunts. La principale source de revenus pour financer l'activité commerciale est, cette année encore, la dissolution de 2 071 620 francs de la provision pour frais de gestion. Les dépenses pour la direction, l'administration et le marketing se sont situées dans le cadre des années précédentes. Le produit des intérêts sur les prêts et les charges d'intérêts sur les emprunts s'équilibrent à chaque fois, car les fonds issus des divers emprunts sont transférés aux maîtres d'ouvrage aux conditions de taux d'intérêt applicables à ces derniers. Le résultat d'exploitation s'élève à 1 001 834 francs et est à peu près le même que l'année précédente. La CCL a aussi bénéficié de l'évolution positive des bourses et peut se réjouir d'un résultat financier de 708 023 francs.

Durant l'année sous revue, nous n'avons toujours pas enregistré de pertes. Le bénéfice annuel après impôts s'élève à 1 542 949 francs. Dans le bouclage selon CO, il en résulte, après les attributions aux provisions pour risques sur les prêts et aux réserves de fluctuation, un montant de 675 949 francs.

### Perspectives des affaires

Le 28 avril 2022, le placement privé série 41 d'un volume de 37.1 millions arrivera à échéance de remboursement. La direction a proposé un financement de conversion aux 13 maîtres d'ouvrage concernés. Elle devrait lancer une nouvelle émission à fin mars 2022. Le 30.11.2021, le comité lui a accordé, pour les conversions et les nouveaux financements, une autorisation générale pour 2-4 émissions d'un total de 200-250 millions de francs. D'autres émissions sont prévues en été et à la fin de l'automne 2022.

### Remerciements

Nous apprécions au plus haut point l'excellente collaboration avec le comité, la commission des finances et la commission d'examen, et nous remercions ces organes pour la confiance et la reconnaissance dont ils font preuve à notre égard. Les représentants des banques commerciales ainsi que les collaborateurs de l'OFL et des organisations faïtières méritent eux aussi nos vifs remerciements pour leur précieux soutien. Nous n'oublions pas d'exprimer ici notre gratitude aux investisseurs, qui nous confient leurs fonds et soutiennent de la sorte la construction de logements d'utilité publique. Nous sommes heureux des contacts que nous avons avec nos membres et nous continuerons volontiers à les soutenir par notre action et nos conseils.

Guido Gervasoni, lic. en droit, Directeur

# Gestion du risque

## Gestion du risque

Au cours de sa journée de réflexion annuelle, le comité se penche sur les risques et les questions que pose le Système de contrôle interne (SCI). Grâce à ce système, il s'agit de garantir que toutes les procédures de la gestion des affaires opérationnelles de la CCL soient exécutées en bonne et due forme. Le système de management des risques permet aussi bien la reconnaissance précoce de risques que l'adoption de mesures en conséquence. Les risques sont récapitulés dans une matrice des risques/probabilités. Celle-ci ne présente pas de risques mettant en péril l'existence même de la CCL. L'état des risques n'a pas vraiment changé 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'intérêt, 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 au titre d'un ordre de souscription à un emprunt, 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. Celle-ci s'est en outre engagée, dans le cadre de la convention du 14 mars 1997 relative aux mesures de garanties d'emprunts ouverts, à mettre à disposition de la CCL des fonds, afin que cette dernière 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 en quotes-parts ou des garanties similaires. Avec la souscription d'une part d'emprunt, il n'y a donc pour eux aucune responsabilité à assumer au titre de l'exécution fidèle des obligations liées 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 titulaires de 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 indépendant et externe. Celui-ci attribue alors diverses catégories de rating aux maîtres d'ouvrage participant aux emprunts de la CCL, ce qui permet à celle-ci de vérifier si les engagements pris en rapport avec une participation à l'emprunt sont remplis ou pourront être respectés à l'avenir.

Les immeubles financés par la CCL sont soumis tous les quatre ans à un examen afin de pouvoir constater un changement en ce qui concerne notamment le revenu locatif et l'état de l'objet mis en gage et, si besoin est, prendre des mesures.

La gestion de cas problématique a lieu en collaboration directe avec le Service Recovery, au sein de l'Office fédéral du logement. Il existe des directives à propos de la reprise anticipée ou du remplacement de parts d'emprunt en danger. En cas de nécessité, les fonds sont mis à disposition de la CCL à cet effet, dans le cadre de la convention précitée passée avec la Confédération.

Grâce aux instruments décrits plus haut, il s'agit de s'assurer que la CCL détecte à temps les cas problématiques et puisse prendre des mesures de nature à maintenir au plus bas niveau possible des pertes éventuelles, pour elle-même et pour la Confédération en sa qualité de caution.

# Corporate governance

## Généralités

### Structure et but

Sous le nom de «Coopérative Centrale d'émission pour la construction de logements CCL» existe depuis le 11 décembre 1990, pour une durée indéterminée, une coopérative dont le siège est à Olten.

La société coopérative a pour but de procurer des fonds aux membres affiliés qui encouragent, par le financement à taux d'intérêt favorable, la construction de logements à loyer et prix modérés, au sens de la législation fédérale encourageant la construction de tels logements et des décrets cantonaux et communaux y relatifs. La collecte des fonds se fait essentiellement par l'émission publique d'emprunts obligataires en son propre nom, mais sur ordre et pour le compte de tout membre participant aux emprunts.

### Membres de la coopérative

Peuvent être membres de la CCL:

- les organisations faîtières de la construction de logements reconnues par la Confédération ainsi que leurs membres;
- tout autre maître d'ouvrage ayant pour but d'encourager la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- les organisations et institutions qui sont prêtes à encourager 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.

Les membres de la CCL sont presque exclusivement des coopératives.

### Capital social

Le montant du capital de la société coopérative est illimité et correspond à la somme des parts sociales souscrites. Celles-ci ont chacune une valeur nominale de CHF 5 000. Tout membre doit, indépendamment de la participation à un emprunt, souscrire et libérer une part sociale au moins.

Seule la fortune sociale répond des engagements de la société coopérative. Toute responsabilité personnelle ou versement supplémentaire à charge des sociétaires est exclu.

### Crédit-cadre pour des engagements éventuels dans l'aide au logement et cautionnement de la Confédération

Les emprunts de la CCL font l'objet d'un cautionnement de la Confédération, sur la base de la loi sur le logement LOG de 2003. Les Chambres fédérales votent périodiquement un crédit-cadre pour ces cautionnements. Pour chaque émission, un contrat de cautionnement séparé doit être autorisé par le département compétent. Le cautionnement des emprunts pour les années 2015 à 2021, d'un montant maximum de CHF 1.9 milliard, se fonde sur l'Arrêté fédéral du 09.03.2015 relatif à un crédit-cadre destiné à financer les engagements conditionnels pour l'encouragement de l'offre de logements. A partir du 1er juillet 2021, le nouveau crédit-cadre du 03.03.2021, de 1.7 milliard de CHF, est applicable pour la période 2021-2027.

## Organisation

### Les organes et leurs attributions

Les organes de la coopérative sont:

- L'assemblée générale
- Le comité
- L'organe de révision

La haute direction de la société coopérative est assumée par le comité. Pour le traitement des demandes de financement, le comité a institué une commission d'examen spéciale et, pour le règlement des affaires courantes ainsi que pour les émissions et l'administration des emprunts,

il a recours à une direction externe. La CCL n'a pas de propres collaborateurs.

Les détails de l'organisation interne et les attributions des compétences sont consignés dans le règlement d'organisation.

### Assemblée générale et droits de vote

L'assemblée générale est l'organe suprême de la société coopérative. Indépendamment du nombre de parts sociales qu'il possède, chaque sociétaire a droit à une voix à l'assemblée générale.

## Comité

Hormis la haute direction de la société coopérative, le comité assume en principe les tâches de nature stratégique et délègue les tâches opérationnelles dans la mesure où cela s'avère admissible et pertinent. Le cas échéant, il définit l'objectif de la délégation ainsi que les mandats concrets, fixe les ressources et détermine les responsabilités, les obligations de rapport et le controlling.

Les membres du comité sont élus pour quatre ans et sont rééligibles. Les organisations ci-après peuvent prétendre à une représentation au sein du comité:

- les organisations faitières de la construction de logement d'utilité publique reconnues par la Confédération étant membres de la société coopérative ont droit chacune à au moins un représentant.
- l'Office fédéral du logement est habilité à désigner au moins un représentant doté des droits y afférents ou d'y déléguer un conseiller avec voix consultative. A l'heure actuelle, M. Martin Tschirren participe en qualité de représentant de l'OFL aux séances du comité et de la commission des finances, avec voix consultative.

Lors de l'élection des membres du comité, il y a lieu de veiller à une composition appropriée de cet organe, garantissant les connaissances spécialisées nécessaires.

## Commission des finances

Le président et deux autres membres du comité constituent la commission des finances. Cette commission est conçue pour faciliter à l'organe de direction la surveillance de la gestion générale des affaires et lui permettre d'identifier les risques à un stade précoce et, si nécessaire, de prendre des mesures. La Commission des finances n'a aucun pouvoir de décision. Elle vérifie les comptes de la direction.

## Commission d'examen

Sur mandat de la direction, la commission d'examen décide en toute autonomie et définitivement des demandes de financements d'immeubles d'habitation.

Les membres de cette commission sont élus par le comité; une durée particulière du mandat n'est pas prévue. Un représentant de l'OFL prend part aux séances en tant que membre.

Lors du pourvoi de la commission, il est veillé à la composition appropriée de cet organe, garantissant les connaissances spécialisées nécessaires.

## Direction

Le comité a chargé la société GeRoGestions SA à Olten de la conduite opérationnelle de la CCL, dans le cadre d'un contrat de gestion. La commission des finances exerce la surveillance sur l'exécution du contrat et sa rémunération.

## Organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers SA à Zurich est depuis 2006 l'unique organe de révision de la CCL. Elle est toujours élue pour un an. Le réviseur responsable change, selon art. 730 al. 2 CO, tous les sept ans.

La CCL établit ses comptes annuels conformément au CO et, par ailleurs, selon les normes Swiss GAAP RPC. L'organe de révision contrôle les deux éditions des comptes annuels et fait rapport à l'assemblée générale. Le comité reçoit en complément un rapport complet sur la révision et ses résultats.

## Principes

### Indemnités

Selon les statuts, les membres des organes et commissions de la société coopérative ont le droit d'obtenir pour leur activité, hormis les jetons de présence et l'indemnisation de leurs frais, une indemnité raisonnable qui est fixée par le comité, compte tenu de la responsabilité assumée. Cette indemnité doit être conforme aux principes de l'utilité publique de la CCL. La participation au bénéfice et les tantièmes sont exclus. Dans ces conditions, le comité a édicté un règlement des frais et indemnités.

Un jeton de présence de CHF 400 par demi-journée de séance est versé aux membres des commissions. Les frais de déplacement sont remboursés à hauteur du montant d'un billet de train de 1<sup>ère</sup> classe.

Un tarif horaire de CHF 170 est versé aux fonctionnaires pour leur participation à des groupes de travail et pour leur activité en tant qu'experts.

Durant l'année sous rapport, un montant total de CHF 88 416 (année précédente: CHF 79 785) a été versé à titre d'indemnités aux membres du comité.

Les membres de la commission d'examen ont touché des honoraires et jetons de présence pour un total de CHF 49 643 (année précédente: CHF 81 912).

La direction facture à la CCL le temps consacré par les membres de ces organes. La conformité des tarifs appliqués pour le calcul de la rémunération de la direction a été prouvée à l'appui d'une comparaison tarifaire externe. Pendant l'année sous revue, c'est un total de CHF 1 131 293 (année précédente CHF 1 128 851) qui a été versé.

Les honoraires de la révision se sont élevés durant l'année sous rapport à CHF 50 926 en tout (année précédente: CHF 50 081). La société PricewaterhouseCoopers SA n'a fourni, comme l'année précédente, aucune prestation supplémentaire durant cette année.

### Liens d'intérêt

Tous les membres du comité et de la commission d'examen doivent déclarer les membres de la CCL pour lesquels ils sont membres de la coopérative en question ou les actionnaires et/ou sont membres d'un organe, que ce soit directement ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle ils détiennent une participation. En cas de décisions de la CCL concernant ces membres, les personnes présentant de tels liens d'intérêt doivent se récuser et quitter la salle où est prise la décision.

Les collaborateurs de la société tierce chargée de la gestion de la direction ne peuvent pas participer aux organes de membres de la CCL. Le comité peut autoriser une exception dans des cas justifiés.

### Politique d'information

Le comité a veillé à ce que rapport lui soit régulièrement fait au sujet de toutes les tâches et activités déléguées. Les obligations en matière d'établissement de rapports qui existent dans le cadre de l'organisation globale sont définies avec des indications sur l'étendue, la périodicité et le type de rapport.

La CCL maintient la plus grande transparence possible en ce qui concerne ses activités et les conditions-cadres de financement. Le rapport annuel et l'assemblée générale annuelle sont les sources d'information les plus importantes pour les membres et les investisseurs. En outre, la CCL propose des informations complètes sur le site web [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch). Les informations destinées aux membres, partenaires commerciaux et autres parties intéressées sont communiquées dans le bulletin imprimé de la CCL. En complément, les newsletters de la CCL rendent compte périodiquement sur les changements et les développements.

# Comptes annuels 2021

**Bilan au 31.12.2021**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
<b>ACTIFS</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités (Annotation 1)	37 339 612	43 432 026
Créances	140 057	282 353
Prêts (Annotation 3)	37 100 000	0
Titres (Annotation 2)	34 416 665	24 141 488
Actifs transitoires	6 663	25 389
<b>Total actifs circulants</b>	<b>109 002 997</b>	<b>67 881 256</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Prêts (Annotation 3)	3 645 400 000	3 452 700 000
Placement financiers (Annotation 4)	0	1 359 867
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>3 645 400 000</b>	<b>3 454 059 867</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>3 754 402 997</b>	<b>3 521 941 123</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>Dettes à court terme</b>		
Emprunts obligataires (Annotation 3)	37 100 000	0
Engagements au titre de livraisons et prestations	6 516	2 075
Autres obligations à court terme	35 000	322 000
Passifs transitoires		
intérêts courus sur emprunts obligataires	11 872 903	11 782 231
autres	60 300	30 113
<b>Total dettes à court terme</b>	<b>49 074 719</b>	<b>12 136 419</b>
<b>Dettes à long terme</b>		
Provisions (Annotation 5)	41 322 550	40 121 925
Emprunts obligataires (Annotation 3)	3 645 400 000	3 452 700 000
<b>Total dettes à long terme</b>	<b>3 686 722 550</b>	<b>3 492 821 925</b>
<b>Total fonds de tiers</b>	<b>3 735 797 269</b>	<b>3 504 958 344</b>
<b>Fonds propres</b>		
Parts sociales	3 200 000	3 120 000
Réserve issue du bénéfice	15 405 728	13 862 779
<b>Total fonds propres</b>	<b>18 605 728</b>	<b>16 982 779</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>3 754 402 997</b>	<b>3 521 941 123</b>

# Comptes annuels 2021

## Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>RECETTES D'EXPLOITATION</b>		
Recettes tirées de la gestion		
pour activité d'emprunt	2 925 240	3 788 740
pour examen des demandes	229 800	303 100
pour risques de pertes sur intérêts	344 700	454 650
pour frais de tiers sur emprunts	472 220	611 250
Contributions des membres	105 000	103 000
Dissolution de la provision (Annotation 5)		
pour frais de gestion	2 071 620	2 015 193
pour frais de tiers sur emprunts	342 035	368 085
Produit des intérêts sur prêts	26 112 974	29 358 967
Autres recettes	178	502
<b>TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>32 603 767</b>	<b>37 003 487</b>
<b>DEPENSES D'EXPLOITATION</b>		
Prestations de tiers	1 258 007	1 282 038
Charges d'intérêts sur emprunts	26 112 974	29 358 967
Frais de tiers sur emprunts	342 035	368 085
Administration et marketing	407 637	401 094
Augmentation de la provision (Annotation 5)		
pour frais de gestion	2 664 360	3 485 640
pour risques de pertes sur intérêts	344 700	454 650
pour frais de tiers sur emprunts	472 220	611 250
Autres charges	0	125
<b>TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION</b>	<b>31 601 933</b>	<b>35 961 849</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 001 834</b>	<b>1 041 638</b>

# Comptes annuels 2021

## Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2021

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers	323 758	378 667
Gain sur titres et placements financiers	966 937	946 413
Charges d'intérêts, frais et courtages	-142 569	-141 705
Perte sur titres et placements financiers	-440 103	-219 770
<b>TOTAL RESULTAT FINANCIER</b>	<b>708 023</b>	<b>963 605</b>
<b>BENEFICE D'EXPLOITATION</b>	<b>1 709 857</b>	<b>2 005 243</b>
<b>BENEFICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>1 709 857</b>	<b>2 005 243</b>
Impôts directs (Annotation 8)	-166 908	-46 867
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>1 542 949</b>	<b>1 958 376</b>

# Comptes annuels 2021

## Preuve du capital propre au 31.12.2021

<b>Fonds propres</b>	Parts sociales (Parts sociales à CHF 5 000)	Réserve issue du bénéfice	Résultat annuel	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Etat au 31.12.2019</b>	<b>3 080 000</b>	<b>11 904 403</b>	-	<b>14 984 403</b>
Affectation du bénéfice	-	1 958 376	-1 958 376	0
Emission parts sociales	80 000	-	-	80 000
Reprise parts sociales	-40 000	-	-	-40 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	1 958 376	1 958 376
<b>Etat au 31.12.2020</b>	<b>3 120 000</b>	<b>13 862 779</b>	-	<b>16 982 779</b>
Affectation du bénéfice	-	1 542 949	-1 542 949	0
Emission parts sociales	85 000	-	-	85 000
Reprise parts sociales	-5 000	-	-	-5 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	1 542 949	1 542 949
<b>Etat au 31.12.2021</b>	<b>3 200 000</b>	<b>15 405 728</b>	<b>0</b>	<b>18 605 728</b>

# Comptes annuels 2021

## Tableau de financement 2021

Variation des liquidités	2021 CHF	2020 CHF
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat annuel	1 542 949	1 958 376
Résultats de titres non réalisés	-429 037	-396 610
Variation de réserves (Annotation 5)	1 200 625	2 009 262
Variation de créances et actifs transitoires	161 022	-8 007
Variation d'obligations à court terme et passifs transitoires	-161 700	-2 860 571
<b>Cash-flow activité opérationnelle</b>	<b>2 313 859</b>	<b>702 450</b>
<b>Investissements</b>		
Versement des prêts	-229 800 000	-303 100 000
Remboursement des prêts	0	307 700 000
Achat placements financiers	0	-500 000
Vente placements financiers	1 359 868	0
Achat de titres	-11 872 122	-3 704 153
Vente de titres	2 025 981	3 526 287
<b>Cash-flow investissements</b>	<b>-238 286 273</b>	<b>3 922 134</b>
<b>Financement</b>		
Versement d'emprunts obligataires et de placements privés	229 800 000	303 100 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	0	-307 700 000
Variation de parts sociales	80 000	40 000
<b>Cash-flow financement</b>	<b>229 880 000</b>	<b>-4 560 000</b>
<b>Variation des liquidités</b>	<b>-6 092 414</b>	<b>64 584</b>
<b>Preuve de la variation des liquidités</b>		
Etat des liquidités au début de l'exercice	43 432 026	43 367 442
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	37 339 612	43 432 026
<b>Variation des liquidités</b>	<b>-6 092 414</b>	<b>64 584</b>

# Comptes annuels 2021

## Annexe avec annotations

### 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.

#### • Liquidités

Les liquidités englobent des avoirs bancaires ainsi que des placements à terme avec une durée résiduelle de 90 jours. Elles comprennent également les comptes d'exécution et les comptes collectifs, dont la plupart sont à court terme. 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.

#### • 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:

	31.12.2021	31.12.2020
US Dollar	0.9111	0.8839
EURO	1.0362	1.0816

#### • Investissement financiers

Les placements à taux fixe figurant sous ce poste l'année précédente ont été dissous au cours de l'exercice. Il n'existe donc plus de placements évalués selon la méthode d'amortissement et conservés jusqu'à l'échéance finale.

#### • 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.

# Comptes annuels 2021

## Annexe avec annotations

- **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 des flux de trésorerie. Y figurent aussi les comptes d'exécution et les comptes collectifs qui sont pour la plupart à court terme. Les flux de fonds liés à l'activité de la CCL 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 2021

## Annexe avec annotations

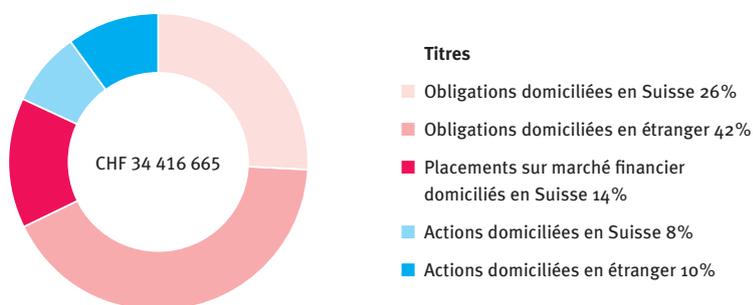
### Annotation 1

<b>Liquidités</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	37 339 612	43 432 026
<b>Total liquidités</b>	<b>37 339 612</b>	<b>43 432 026</b>

### Annotation 2

<b>Titres</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Répartition	CHF	CHF
Fonds du marché monétaire et similaires	4 867 473	4 895 940
Actions, fonds d'actions	6 223 714	5 534 980
Obligations, fonds d'obligations	23 325 478	13 710 568
<b>Total titres</b>	<b>34 416 665</b>	<b>24 141 488</b>

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 2021

## Annexe avec annotations

### Annotation 3

<b>Prêts</b>				<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Emprunts obligataires et placements privés</b>				<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance		
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	130 700 000
Série 57	0.600%	2017–2035	14.09.2035	147 500 000	147 500 000
Série 58	0.500%	2018–2034	09.03.2034	130 800 000	130 800 000
Série 59	0.770%	2018–2033	16.05.2033	129 000 000	129 000 000
Série 60	0.750%	2018–2032	29.11.2032	149 400 000	149 400 000
Série 61	0.440%	2019–2037	28.05.2037	113 600 000	113 600 000
Série 62	0.300%	2019–2039	25.11.2039	194 700 000	194 700 000
Série 63	0.350%	2020–2040	27.04.2040	176 800 000	176 800 000
Série 64	0.100%	2020–2038	02.11.2038	178 100 000	126 300 000
Série 65	0.150%	2021–2041	09.09.2041	178 000 000	0
<b>Total Prêts</b>					
<b>Total Emprunts obligataires et placements privés</b>				<b>3 682 500 000</b>	<b>3 452 700 000</b>

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 2021

## Annexe avec annotations

### Annotation 4

<b>Investissements financiers</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Répartition	CHF	CHF
Placements à revenus fixes à l'échéance finale	0	1 359 867
<b>Total investissements financiers</b>	<b>0</b>	<b>1 359 867</b>

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.

### Annotation 5

<b>Provisions pour</b>	Frais de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques de pertes d'intérêts	Impôts latents	<b>Total</b>
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Etat au 31.12.2019</b>	<b>21 397 055</b>	<b>3 872 882</b>	<b>11 805 726</b>	<b>1 037 000</b>	<b>38 112 663</b>
<i>Dont à court terme</i>	<i>2 015 193</i>	<i>368 085</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 383 278</i>
Dissolutions (-)	2 015 193	368 085	0	159 000	2 542 278
Utilisations (-)	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	3 485 640	611 250	454 650	0	4 551 540
<b>Etat au 31.12.2020</b>	<b>22 867 502</b>	<b>4 116 047</b>	<b>12 260 376</b>	<b>878 000</b>	<b>40 121 925</b>
<i>Dont à court terme</i>	<i>2 071 620</i>	<i>336 855</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 408 475</i>
Dissolutions (-)	2 071 620	342 035	0	0	2 413 655
Utilisations (-)	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	2 664 360	472 220	344 700	133 000	3 614 280
<b>Etat au 31.12.2021</b>	<b>23 460 242</b>	<b>4 246 232</b>	<b>12 605 076</b>	<b>1 011 000</b>	<b>41 322 550</b>
<i>Dont à court terme</i>	<i>2 209 500</i>	<i>360 206</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 569 706</i>

# Comptes annuels 2021

## Annexe avec annotations

**Annotation 6**                      **Positions extraordinaires**  
 Durant l'année sous revue il n'y avait pas de postes extraordinaires (année précédente aucun).

<b>Annotation 7</b>	<b>Actifs mis en gage</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	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	34 435 789	24 141 488

<b>Annotation 8</b>	<b>Impôts</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		CHF	CHF
	Charge d'impôt en cours sur le rendement	33 908	205 867
	Charge d'impôt latente sur le rendement	133 000	-159 000
	Taux d'imposition (avant impôts)	10%	2%

En raison de la taxation définitive des impôts pour les années 2019 et 2020 au cours de l'exercice précédent, il existe un excédent de provisions pour impôts en 2021. C'est pourquoi la charge d'impôt courant sur le résultat est relativement faible.

La réduction de la charge d'impôt différé sur le résultat en 2020 comprend notamment la réduction des impôts différés sur les réserves latentes de l'année 2019, ce en raison de l'adaptation de la loi fiscale du canton de Soleure au 1er janvier 2020. Pour les exercices 2020 et 2021, un taux d'imposition effectif de 16% a été retenu.

# Comptes annuels 2021

## Annexe avec annotations

### Annotation 9

#### Remplacement d'une part d'emprunt

Durant l'année sous rapport, aucune part d'emprunt n'a été remplacée (année précédente aucune).

### Annotation 10

#### Honoraires de l'organe de révision

Les honoraires de la révision se sont élevés durant l'année sous rapport à CHF 50 926 en tout (année précédente: CHF 50 081). La société PricewaterhouseCoopers SA n'a fourni durant l'année sous examen aucune prestation supplémentaire, tout comme l'année précédente.

### Annotation 11

#### Transactions avec des organisations proches

Les membres du Comité ou de la Commission d'examen de la CCL doivent révéler auprès de quels membres de la CCL ils occupent une fonction de direction ou exercent une influence significative sur celui-ci. Dans ce cas, ils sont considérés comme des proches de ces organisations et doivent se récuser de toute affaire qui les concerne. Les décisions en question sont prises selon les critères applicables à tous et dans les mêmes conditions. Les collaborateurs de la Direction de la CCL ne sont pas autorisés à siéger dans les organes des membres. En outre, il est interdit au directeur et à son adjoint de siéger au sein d'organes d'institutions menant des activités commerciales faisant potentiellement concurrence avec la CCL. Dans des cas justifiés, le Comité peut autoriser des exceptions. De plus amples détails sont réglés dans le Guide pour la prévention des conflits d'intérêts du 29.11.2018. La Direction facture ses prestations à la CCL selon le temps consacré. Au total, CHF 1 131 293 (CHF 1 128 851 l'année précédente) ont été versés à ce titre au cours de l'année sous examen.

### Annotation 12

#### Evénements après le jour du bilan

Depuis la date du bilan, aucun événement susceptible d'influencer la représentativité des Comptes annuels 2021 n'est intervenu. Le comité de la CCL a adopté en sa séance du 22.03.2022 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 15.06.2022.

# Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de 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 Coopérative Centrale d'émission pour la Construction de Logements CCL (ci-après «CCL» ou «coopérative»), comprenant le bilan au 31 décembre 2021, les comptes de pertes et profits pour l'exercice, le preuve du capital propre et le tableau de financement pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ce rapport financier a été établi en supplément des comptes annuels statutaires.

Selon notre appréciation, les états financiers pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 (pages 17 à 28) donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la coopérative au 31 décembre 2021 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.

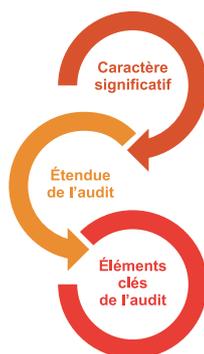
### Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse et les 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, 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 326'000

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 coopérative, 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 de la CCL (actifs) et existence d'un cautionnement solidaire valable pour les emprunts émis (passifs)

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Téléfon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

# Comptes annuels 2021

## Rapport de l'organe de révision

### 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.

<b>Caractère significatif global</b>	CHF 326'000
<b>Point de référence</b>	Recettes d'exploitation
<b>Justification du choix de la grandeur de référence pour la détermination du caractère significatif global</b>	Nous avons choisi les recettes 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 16'300 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.

### 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.

### 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	Manière dont les éléments clés ont été examinés
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 en particulier par l'émission publique d'emprunts par obligations.	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:
Pour les prétentions vis-à-vis des maîtres d'ouvrage participant aux emprunts, il existe un risque de crédit pour la CCL.	<ul style="list-style-type: none"><li>Nous avons discuté avec les responsables au sujet du processus mis en œuvre pour l'examen des demandes</li></ul>



# Comptes annuels 2021

## Rapport de l'organe de révision

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.

Chaque emprunt émis par la CCL est garanti 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 suisse pour les emprunts par obligations en cours. Au 31 décembre 2021, 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 3'682'500'000 (Année précédente: CHF 3'452'700'000).

et l'octroi des 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 du 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 maîtres d'ouvrage, nous avons examiné les notations des maîtres d'ouvrage établies par un organe de révision externe indépendant sur la base des boucllements 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 détermination 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 viennent confirmer les provisions de CHF 12'605'076 (31 décembre 2021) 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 65) ainsi que pour les deux augmentations (séries 64.1 et 65.1). Nous constatons que pour l'ensemble des emprunts par obligations et placements privés en cours, d'un montant de CHF 3'682'500'000 (remarque 3 à l'annexe des états financiers), un engagement de cautionnement de la Confédération suisse était disponible.



# Comptes annuels 2021

## Rapport de l'organe de révision

### Responsabilité du comité pour les états financiers

Le comité est responsable de l'établissement des états financiers en conformité avec les Swiss GAAP RPC et les exigences légales, 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 en outre 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'organe de révision 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 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 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 AG



Valentin Studer  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable



Tobias Leisibach  
Expert-réviseur

Zurich, le 22 mars 2022



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

# Organes et fonctionnaires

## état au 31.12.2021

### Comité

**Ernst Hauri, 1955,**  
**président depuis le 01.09.2020,**  
**commission des finances**  
Formation/titre: Dr phil.  
Activité professionnelle: ancien directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), Granges  
Mandats: membre du conseil de la Fondation Domicil, Zurich

**Adrian Achermann, 1978,**  
**membre depuis le 16.06.2021**  
Formation/titre: lic. en droit, bachelor en informatique de gestion  
Activité professionnelle: directeur de LOGEMENT SUISSE – Association des coopératives d'habitation, Lucerne; directeur de la Fondation pour l'habitat d'utilité publique LOGEMENT SUISSE, Lucerne; directeur de la Coopérative d'édition LOGEMENT SUISSE, Lucerne  
Mandats: membre du comité de la Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH, Bâle; membre du comité de la Coopérative «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK, Kriens; directeur et président du CA de rechtsantworten AG (inactive), Hergiswil; chargé de cours à la KV Luzern Berufsakademie, Lucerne

**Thomas Ernst, 1977,**  
**membre depuis le 18.06.2015,**  
**commission des finances**  
Formation/titre: fiduciaire immobilier avec brevet fédéral  
Activité professionnelle: président du CA ERNST & ERNST Immobilien AG, Lucerne; membre du CA ERNST & ERNST Design AG, Lucerne  
Mandats: président de la coopérative d'habitation Lauerz Kriens, Kriens; membre du comité LOGEMENT SUISSE, Lucerne

**Philippe Favarger, 1962,**  
**membre depuis le 22.06.2016**  
Formation/titre: Dr ès sc. écon.  
Activité professionnelle: conseiller et expert immobilier, Carouge  
Mandats: vice-président de la Coopérative Oxymore, Carouge, président de la Fondation Terra & Casa, Genève; président de la Société Immobilière Versoix-Ville SA, Genève

**Urs Hauser, 1963,**  
**membre depuis le 20.06.2013**  
Formation/titre: Executive Master of Business Administration (MBA)  
Activité professionnelle: directeur de coopératives d'habitation Suisse, Zurich  
Mandats: président de la Coopérative d'habitation Süd-Ost, Zurich, membre du CA de la Coopérative d'habitation Nordwest, Bâle, membre du comité de la Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH, Bâle

**Hanspeter Käppeli, 1962,**  
**membre depuis le 08.06.2017**  
Formation/titre: économiste d'entreprise diplômé ESCEA, Executive Master of Business Administration (MBA)  
Activité professionnelle: directeur et propriétaire Hanspeter Käppeli Management GmbH, Lucerne; directeur de la Coopérative Allgemeine Wohnbau-genossenschaft Zug, Zug  
Mandats: vice-président de la Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH, Bâle; membre du conseil de la Fondation Gymnasium Immensee, Immensee

**Othmar Räbsamen, 1964,**  
**membre depuis le 22.06.2011,**  
**commission des finances**  
Formation/titre: brevet fédéral d'économiste d'entreprise HES, brevet fédéral de fiduciaire immobilier  
Activité professionnelle: directeur 3R Immobilien GmbH, Zurich  
Mandats: membre du CA d'Habitat 8000 AG, Zurich; membre du comité de la coop. d'habitation Hagenbrünneli, Zurich; membre du CA de WSS Architekten AG, Zurich; membre du comité de la coopérative Gartenbau, Zurich; membre du CA de Maleus AG, Zurich; membre du CA d'Alkom Immobilien AG, Zurich

**Barbara Thalmann, 1966,**  
**membre depuis le 22.06.2016**  
Formation/titre: architecte EPF Zurich  
Activité professionnelle: présidente de la ville d'Uster (ZH)  
Mandats: membre du conseil de la Fondation Domicil, Zurich, membre du CA de l'Assurance cantonale des bâtiments GVZ Zurich

# Organes et fonctionnaires

## état au 31.12.2021

**Représentant de l'OFL** **Martin Tschirren, 1971,**  
**représentant de l'OFL depuis le 16.03.2020**  
Formation/titre: lic. phil.  
Activité professionnelle: directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), Berne  
Mandats: membre du CA d'Énergie Thun AG, à Thoune; Président de la Kunst- und Kulturhaus VISAVIS, Berne

**Commission d'examen** **Guido Gervasoni, 1956,**  
**actuaire depuis le 11.12.1990**  
Formation/titre: lic. en droit  
Activité professionnelle: directeur de la Centrale d'émission CCL, Olten  
Mandats: directeur de la Centrale hypothécaire CHL, Olten, directeur de GeRoGestions AG, Olten; membre de la commission cantonale AG-SO Pro Infirmis, Aarau; membre du comité de Yetnet Fernsehgenossenschaft Winznau, Winznau

**Thomas Peter, 1967,**  
**président depuis le 11.12.2003**  
Formation/titre: brevet fédéral de fiduciaire immobilier, brevet fédéral d'évaluateur de biens immobiliers, expert en estimations immobilières SVIT (BEK)  
Activité professionnelle: présidence de la direction et propriétaire d'ARLEWO AG, Lucerne/Stans/Zoug  
Mandats: membre du CA ARLEWO Finanz AG, Lucerne; membre du CA ARLEWO AG, Lucerne/Stans/Zoug; membre du CA arag Immobilien-Service AG, Lucerne

**Patrice Bänninger, 1961,**  
**membre depuis le 30.11.2021**  
Formation/titre: diplôme fédéral de spécialiste en économie bancaire  
Activité professionnelle: chef du secteur Aide fédérale et chef du ressort Aide financière à l'Office fédéral du logement (OFL), Granges  
Mandats: membre du comité de l'Association CICADA, Cortébert

**Hans Haug, 1949,**  
**membre depuis le 10.09.1996**  
Formation/titre: brevet fédéral de spécialiste technico-gestionnaire  
Activité professionnelle: ancien chef de vente + achats immeubles, Allianz Suisse Immobilien AG, Zurich  
Mandats: président de la Coopérative d'habitation Vitasana, Zurich

**Roland Kofmel, 1963,**  
**membre depuis le 30.11.2021,**  
**représentant de l'OFL**  
Formation/titre: diplôme fédéral de spécialiste en économie bancaire  
Activité professionnelle: directeur de l'unité Ressort Recovery à l'Office fédéral du logement (OFL), Berne  
Mandats: membre du conseil de la Fondation Solinvest (représentant de l'OFL), Zurich

**Heinz Pfenninger, 1952,**  
**membre depuis le 10.12.2012**  
Formation/titre: diplôme fédéral de spécialiste en économie bancaire  
Activité professionnelle: ancien Key Account Management / secteur immobilier, ZKB, Zurich  
Mandats: membre du comité de Coopérative d'habitation Gewo Züri Ost, Uster; président de la Fondation Alters-und Pflegeheim Meilen, Meilen

**Georg Schriber, 1956,**  
**membre depuis le 01.05.2015**  
Formation/titre: spécialiste en économie bancaire  
Activité professionnelle: ancien Key Account Management / secteur immobilier, ZKB, Zurich  
Mandats: aucun

# Organes et fonctionnaires

## état au 31.12.2021

**Organe de révision** PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

**Direction** GeRoGestions AG, Postfach, 4601 Olten

**Guido Gervasoni, 1956,**  
**directeur depuis le 11.12.1990**

Formation/titre: lic. en droit

Activité professionnelle: directeur de la  
Centrale d'émission CCL, Olten

Mandats: directeur de la Centrale hypothécaire  
CHL, Olten, directeur de GeRoGestions AG, Olten;  
membre de la commission cantonale AG-SO  
Pro Infirmis, Aarau; membre du comité de Yetnet  
Fernsehgenossenschaft Winznau, Winznau

**Patrizia Obrist, 1985,**

**Directrice adjointe depuis le 14.08.2021**

Formation/titre: bachelor en économie

d'entreprise, orientation Banque & finance

Activité professionnelle: Directrice adjointe  
de la Centrale d'émission CCL, Olten

Mandats: aucun







Leberngasse 9

Case postale

4601 Olten

Téléphone 062 206 06 16

Téléfax 062 206 06 07

[kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)