

egw

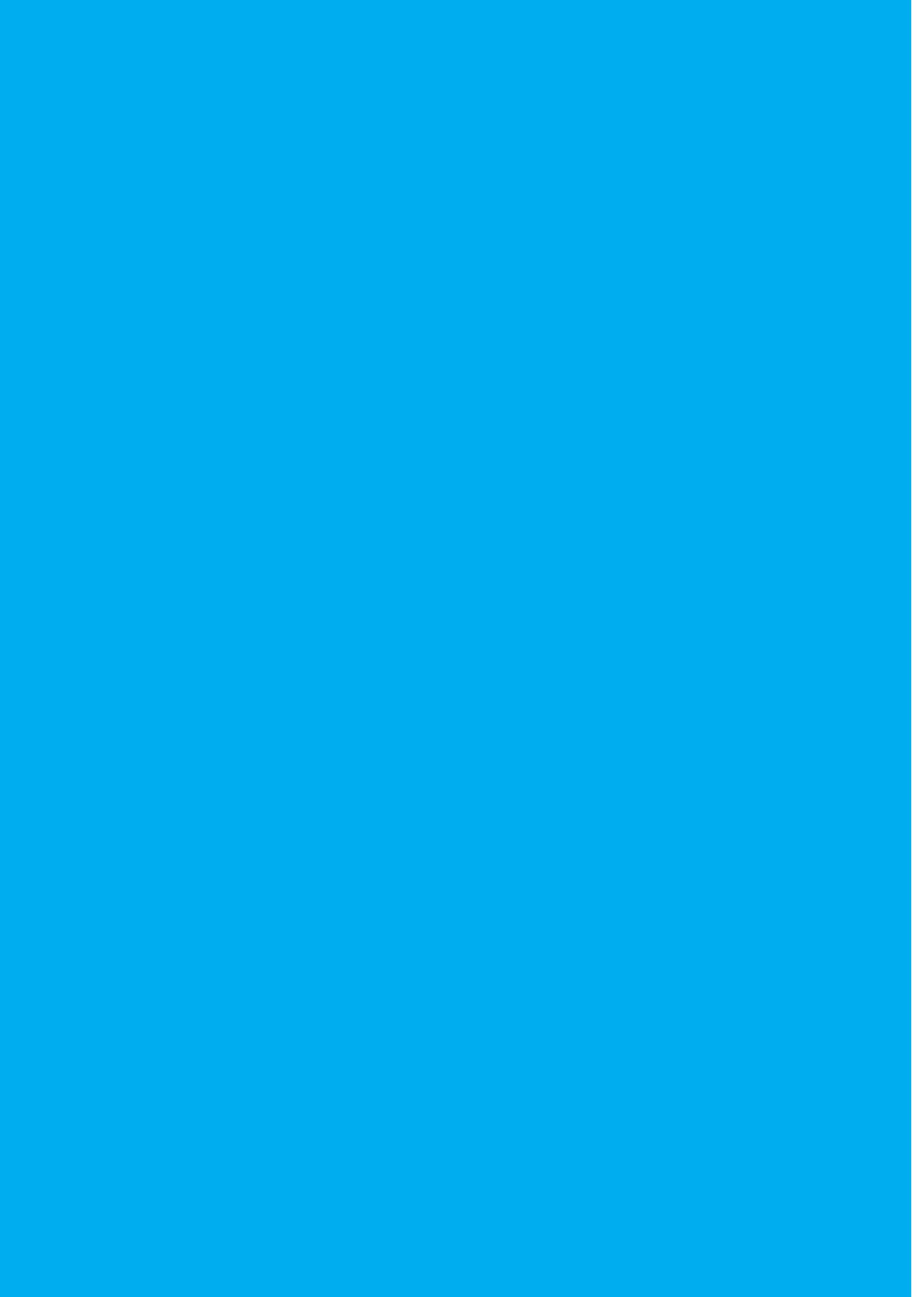
Emissionszentrale für  
gemeinnützige Wohnbauträger

**egw** **ccl**

Centrale d'émission pour  
la construction de logements

## Rapport annuel 2022

ari



Rapport du président	<b>3</b>
<hr/>	
Rapport de la direction Rapport sur la situation	<b>6</b>
<hr/>	
Gestion du risque	<b>15</b>
<hr/>	
Corporate governance	<b>16</b>
<hr/>	
Comptes annuels 2022	
<hr/>	
Bilan	<b>19</b>
<hr/>	
Comptes de pertes et profits	<b>20</b>
<hr/>	
Preuve du capital propre	<b>22</b>
<hr/>	
Tableau de financement	<b>23</b>
<hr/>	
Annexe avec annotations aux comptes	<b>24</b>
<hr/>	
Rapport de l'organe de révision	<b>31</b>
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	<b>36</b>
<hr/>	



# Rapport du président

Chers membres,  
Mesdames et Messieurs,

Pour la CCL, 2022 a encore été une année toute empreinte de changements et de défis. Tout d'abord, elle marque la fin d'une ère de plus de 30 ans, au cours de laquelle Guido Gervasoni, en sa qualité de directeur, a fortement marqué le destin de la coopérative. La réorganisation de la direction a donc été au cœur des activités stratégiques du comité. D'autre part, le contexte dans lequel s'inscrit l'activité opérationnelle de la CCL s'est modifié de manière brutale et impressionnante. La guerre d'agression russe contre l'Ukraine a généré une soudaine hausse des prix du pétrole, du gaz naturel et de l'électricité et a fait chuter les bourses. Pour lutter contre le renchérissement, la Banque nationale suisse a, après huit ans, mis fin en septembre à la période des taux d'intérêt négatifs et relevé le taux directeur à un pour cent jusqu'à la fin de l'année.

Guerre, renchérissement et hausse des taux d'intérêt mettent également à rude épreuve le marché du logement. Des dizaines de milliers de réfugiés ukrainiens doivent être hébergés, l'augmentation des coûts de l'énergie fait grimper les charges, la hausse des taux d'intérêt entraîne une augmentation du taux de référence et, sous le coup de l'inflation, une hausse générale des loyers. Comme la construction de logements ralentit de surcroît et ne va plus de pair avec l'évolution du nombre de ménages, le parc de logements vacants a rapidement diminué dans tout le pays. L'accès au logement et une offre adéquate en la matière sont une fois de plus menacés. Le débat sur les mesures à prendre a gagné en ampleur à tous les niveaux de l'Etat, et se font à nouveau entendre les appels à davantage de logements à loyer ou à prix modérés ainsi qu'à un renforcement de l'habitat d'utilité publique.

Dans ces conditions devenues plus difficiles, la CCL s'est bien battue. Grâce à des réserves de fluctuation placées à titre préventif, elle peut compenser les pertes subies en bourse par ses propres placements et présenter cette année

encore un petit bénéfice dans les comptes annuels statutaires selon Code des obligations. Mais ce qui est plus important encore, c'est son activité utile à ses membres. Dans un contexte de marché très volatile, la direction a placé avec succès deux emprunts d'une durée de 20 ans pour un montant total de 248 300 000 francs. L'évolution des all-in-costs reflète la tendance générale des taux d'intérêt. Si la série 66 d'un volume de 111 400 000 francs a pu encore être lancée en mars 2022 au coût de 1.29%, celui-ci est passé à 2.14% pour la série 67 d'un volume de 136 900 000 francs émise en novembre, soit environ 200 points de base de plus que pour la série 65 d'août 2021. Ceci illustre le fait que la CCL ne peut se soustraire à l'évolution générale des taux d'intérêt. Toutefois, grâce au cautionnement de la Confédération, les coûts restent nettement inférieurs à ceux des hypothèques bancaires de durée comparable. En 2022, un emprunt de 37 100 000 francs est arrivé à échéance de remboursement et, au final, le total des emprunts en cours et cautionnés par la Confédération a augmenté au cours de l'exercice annuel pour atteindre 3 893 700 000 francs.

En 2022, 11 maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont venus grossir les rangs des membres de la coopérative, qui sont désormais au nombre de 546. Les immeubles (1 006) et les logements (37 220) financés par la CCL, dont le graphique de la page suivante informe sur leur localisation, ont également légèrement augmenté. Une fois de plus, l'échange entre les maîtres d'ouvrage et la direction a généralement fonctionné de manière irréprochable, tant pour les opérations de financement que pour le processus de notation et le contrôle des immeubles.

La 31<sup>e</sup> assemblée générale ordinaire a pu se dérouler pour la première fois depuis trois ans en présence des membres. Lors de la partie administrative, ceux-ci ont approuvé toutes les propositions inscrites à l'ordre du jour. Avec l'élection de Fabienne Freymond Cantone, l'assemblée a complété le comité par une représentante de Suisse latine, expérimentée dans la politique et l'économie et disposant d'un bon réseau. Il est

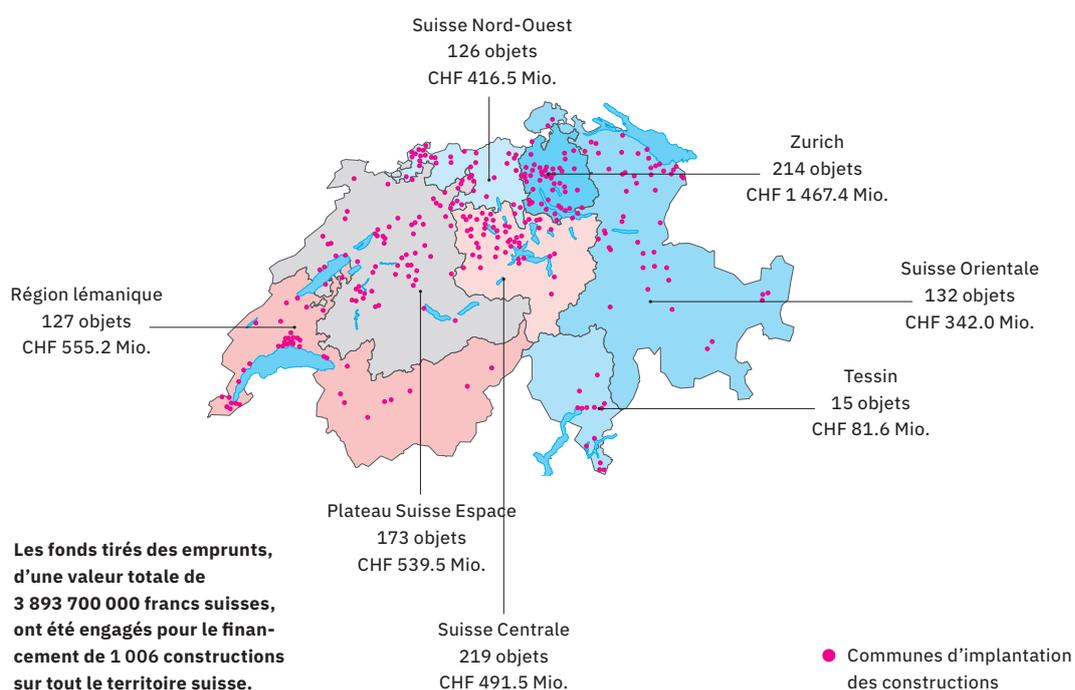
par ailleurs réjouissant de relever que j'ai pu rendre hommage une nouvelle fois par quelques mots – l'assemblée par applaudissements – aux mérites de mon prédécesseur Peter Gurtner, qui s'est retiré au cours de 2020, l'année de la pandémie de coronavirus. De son côté, l'«ancien président» a remercié pour la bonne collaboration établie de longue date ainsi que pour le précieux esprit de collégialité, et a souhaité pleine réussite à la CCL.

Le comité s'est réuni comme d'habitude à quatre reprises, la séance de février ayant dû se tenir par vidéoconférence en raison de la pandémie. Hormis les objets de routine, il s'est occupé en particulier de régler la succession à la tête de la direction. Lors de la retraite organisée à Weggis en août, il a aussi été question, comme l'année précédente d'ailleurs, des directives en matière de nantissement pour les financements CCL. Le comité a constaté que les critiques formulées ici et là à l'encontre du taux de capitalisation minimum appliqué lors de l'examen des demandes de prêt ont perdu de leur pertinence du fait de la hausse des taux d'intérêt et que sa réduction générale arriverait à contretemps. Un groupe de travail doit cependant étudier comment facilit-

ter l'accès aux financements CCL, notamment pour les jeunes maîtres d'ouvrage et ceux des régions rurales, ce au moyen de réglementations d'exception et, le cas échéant, en concours avec d'autres instruments de financement.

Comme nous l'avions déjà annoncé ici l'année précédente, le comité a décidé qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les affaires de la CCL ne seraient plus gérées sur la base d'un mandat, mais par une propre direction. Le groupe de travail constitué du cercle du comité – dont faisait également partie le directeur de l'OFL Martin Tschirren – et de l'ancienne direction a soumis au comité des propositions concernant notamment un règlement du personnel et un grand nombre de contrats. Sur certains points, le comité a autorisé le groupe de travail à prendre lui-même des décisions. Grâce à cette procédure expéditive, les travaux ont pu être achevés dans les délais et l'équipe entourant la directrice Patrizia Obrist a repris les affaires dès la nouvelle année.

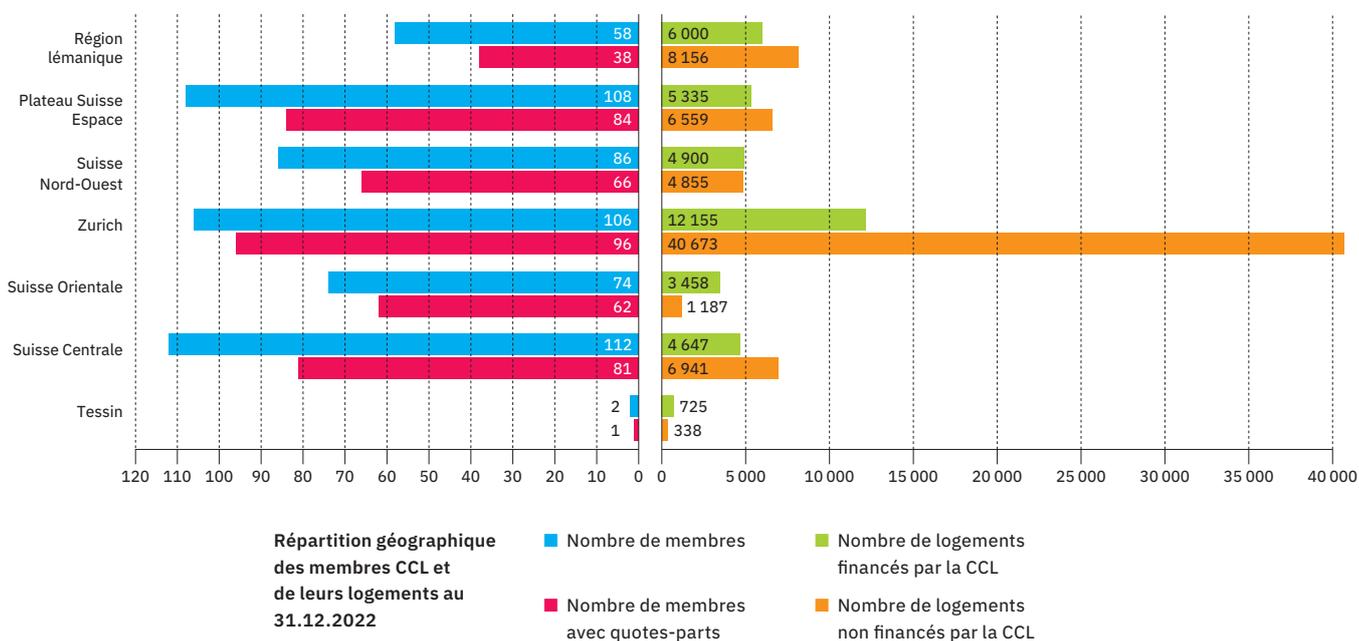
Je tiens à remercier toutes les parties prenantes pour leur engagement dans la maîtrise de ces tâches extraordinaires. Guido Gervasoni, en particulier, a mobilisé une fois de plus toutes



les forces qui l'ont distingué pendant toutes ses années d'activité au service de la CCL: un énorme engagement pour le bien de la coopérative, un sens aigu des responsabilités, une remise en question critique des propositions, un attachement tenace – certains diraient «obstiné» – à des points de vue dont il est convaincu de la justesse; de plus, une grande fiabilité et un grand soin, comme le prouvent entre autres ses plus de 300 procès-verbaux de séances des organes. *Cher Guido, tu as «servi» la CCL dès le premier jour, dans les bons comme dans les mauvais jours, au meilleur sens du terme. Tu as consigné et mis en œuvre consciencieusement d'innombrables décisions, mais surtout, tu as toujours amené tes réflexions, ton expérience et tes connaissances juridiques dans les discussions et les prises de décision. Tu as ainsi façonné la CCL sur le plan du contenu et de la stratégie, et tu as contribué à ce que nous puissions aujourd'hui jeter un regard rétrospectif sur une histoire à succès. Pour tout cela et pour la collaboration dans un esprit collégial et toujours très agréable, un grand «merci», également au nom de nos membres et de tous ceux qui ont eu l'occasion de collaborer avec toi au cours des décennies.*

Le comité tient à ce que la nouvelle organisation de la direction et le changement de personnel dans le domaine opérationnel se placent sous le signe d'une continuité dans la gestion des affaires. La CCL continuera, conformément au crédit-cadre en cours, à se procurer des fonds sur le marché des capitaux et à les mettre à disposition de ses membres pour le financement des immeubles. Je suis persuadé que la directrice et son équipe sauront mener à bien cette tâche exigeante. Ce sera d'autant plus aisé pour eux s'ils peuvent compter sur l'appui de mes collègues du comité, des membres de la commission d'examen, des réviseurs, des représentants des banques et de la Confédération en qualité d'organe de cautionnement et, bien sûr, de vous, chers membres. Pour cela et pour votre bonne collaboration, je vous exprime ici ma vive reconnaissance.

**Ernst Hauri, président**



Mesdames et Messieurs,

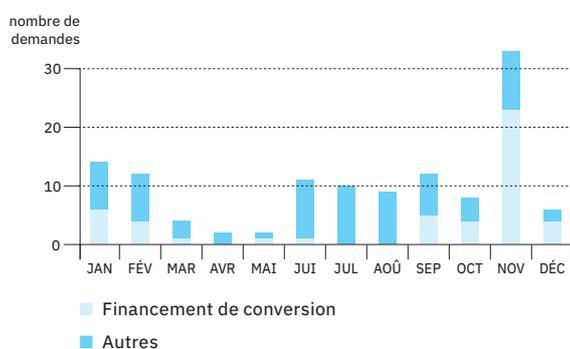
La CCL a été fondée le 11.12.1990 dans le but de soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans le financement d'immeubles d'habitation. Pour ce faire, elle se procure les fonds nécessaires directement sur le marché des capitaux en émettant des emprunts obligataires et des placements privés. Depuis sa création, elle a réalisé 1 à 4 émissions par an et a ainsi levé, au bas mot, 240 millions de francs en moyenne. A la fin de l'année sous rapport, 28 séries étaient en cours pour un volume total d'environ 3 900 millions de francs. Ces fonds ont été utilisés pour le financement d'environ 1 000 immeubles dans toutes les régions de Suisse; 37 220 ménages bénéficient des conditions avantageuses. La CCL fournit ainsi une contribution importante dans le cadre de la promotion fédérale du logement. Ses émissions bénéficient du cautionnement de la Confédération et offrent donc la plus grande sécurité aux investisseurs. Grâce à leur excellente notation, les obligations CCL sont très demandées, surtout par les investisseurs institutionnels, notamment les caisses de pension et les assurances.

Durant l'exercice 2022 également, les activités de la direction ont essentiellement consisté en l'exécution de la tâche fondamentale décrite ci-dessus. L'examen des demandes de financement CCL, l'émission de deux emprunts et le remboursement d'un placement privé ont constitué les points forts des activités quotidiennes ordinaires. Comme l'année précédente et dans le contexte du dernier crédit-cadre, l'introduction de l'art. 41a de l'ordonnance sur le logement OLOG a exigé une fois de plus un effort particulier durant l'année sous examen. Il a cependant été

possible d'achever presque tous les contrôles d'objets, si bien qu'il n'existe plus de données immobilières datant de plus de quatre ans. Avec la clôture de l'inventaire des sûretés déposées auprès de la CCL aux fins de garantir les prêts, un autre projet a pu être mis à l'écart pour le moment. Le transfert de la gestion des affaires – de l'ancienne société mandatée GeRoGestions SA à notre propre direction – a généré, comme on pouvait s'en douter, une certaine charge de travail et des dépenses. La CCL a repris au 01.01.2023 le personnel, les bureaux de la Leberngasse 9 à Olten avec l'infrastructure ainsi que les engagements contractuels y afférents.

### Examen des demandes

Au début de l'année sous rapport, la direction avait 23 demandes de financement CCL en cours de traitement. Durant l'année, 115 autres demandes lui ont été présentées. Jusqu'à la fin de l'année, 104 ont été traitées et transmises à la commission d'examen pour décision. Celle-ci a adopté l'ensemble des demandes au cours de quatre séances et, pour une part, par voie de circulation.



Les conditions d'un financement CCL sont fixées dans les critères d'octroi. En font également partie les dispositions de la Confédération concernant les exigences techniques et financières ainsi que les prescriptions relatives à l'écologie et à la durabilité. Les maîtres d'ouvrage qui veulent participer à un emprunt CCL doivent respecter les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et remplir les exigences de la CCL en matière d'organisation et de rapports. En règle générale, ils font aussi partie d'une organisation faîtière de l'habitat d'utilité publique. Lors de la fixation des priorités pour les financements CCL, le comité respecte les prescriptions de la loi sur le logement.

L'évaluation d'une demande se fonde en premier lieu sur la valeur de rendement de l'immeuble. Celle-ci est calculée à l'appui des loyers effectifs. Pour déterminer le taux de capitalisation individuel adéquat, une comparaison avec les loyers du marché est effectuée. En parallèle, des critères tels que la situation, le degré de vétusté et l'état de construction de l'objet grevé de gage ainsi que la gestion et la situation financière du demandeur sont également pris en considération. Le taux moyen a légèrement baissé ces dernières années grâce à l'affinement de l'examen. Il s'élevait à 5.61% au 31 décembre 2022.

La CCL peut accorder des financements jusqu'à 80% de la valeur de rendement d'un immeuble. Les quotes-parts supérieures à 70% doivent faire l'objet d'un amortissement – soit par des versements en conséquence sur les hypothèques de rang antérieur, soit par la constitution de réserves de liquidités. La garantie d'une quotepart CCL doit intervenir sous forme de titres de gage immobilier ou d'autres couvertures usuelles. Fin 2022, les prêts étaient garantis en moyenne dans les limites d'un plafond de nantissement de 66.18%.

### Activité d'emprunt

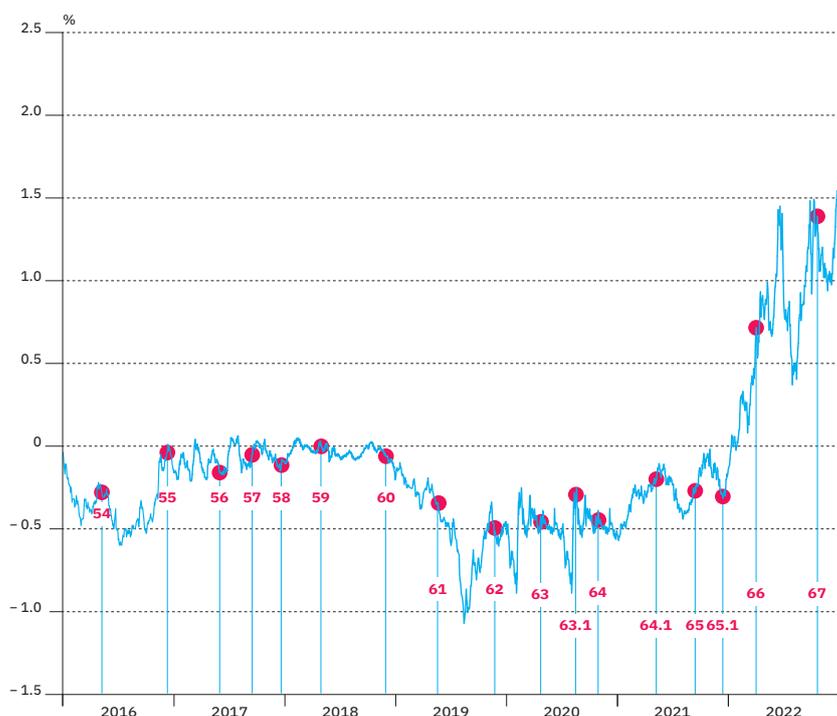
La date de remboursement du placement privé de la série 41, arrivé à échéance le 28.04.2022, a déterminé le moment de la première émission de l'exercice 2022. La direction a invité les maîtres d'ouvrage concernés environ six mois auparavant à déposer à temps des demandes de financement de conversion. En règle générale, les emprunts de conversion sont lancés près de quatre semaines à l'avance, afin de laisser suffisamment de temps pour la mise à disposition des titres de gage immobilier. La libération du nouvel emprunt et le versement des quotes-parts aux maîtres d'ouvrage ont lieu ensuite, juste avant la date de remboursement.

Les taux d'intérêt à long terme ont continué à augmenter sensiblement depuis la dernière émission en novembre 2021. Les chiffres élevés de l'inflation et l'affaiblissement de la croissance économique ont fait naître des incertitudes. L'éclatement de la guerre en Ukraine a encore aggravé cette situation incertaine. La Banque centrale américaine a commencé à relever successivement son taux directeur. Par la suite,

d'autres banques centrales ont resserré à leur tour leur politique monétaire, contribuant ainsi à l'inversion des taux d'intérêt.

Jusqu'à la fin du premier trimestre 2022, 46 autorisations de prêt se sont accumulées à la direction, pour un montant d'environ 152 millions de francs. Par lettre du 23.03.2022, un nouvel emprunt d'une durée de 15 à 20 ans a été annoncé aux maîtres d'ouvrage autorisés. Sur la base des indications appropriées de la Banque cantonale zurichoïse, il fallait s'attendre alors à des all-in-costs de l'ordre de 1.10%. Il s'agissait là de la limite inférieure d'une fourchette de 30 points de base.

Le 30 mars 2022, la série 66 a été placée avec succès sur le marché pour un volume de 111.4 millions de francs. Les all-in-costs pour la durée de 20 ans sont de 1.288%, soit donc à peine plus que la limite inférieure susmentionnée. 32 maîtres d'ouvrage ont participé au nouvel emprunt pour un total de 40 quotes-parts. Le 28.04.2022, 26.7 millions de francs ont été affectés au remboursement de la série 41.



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

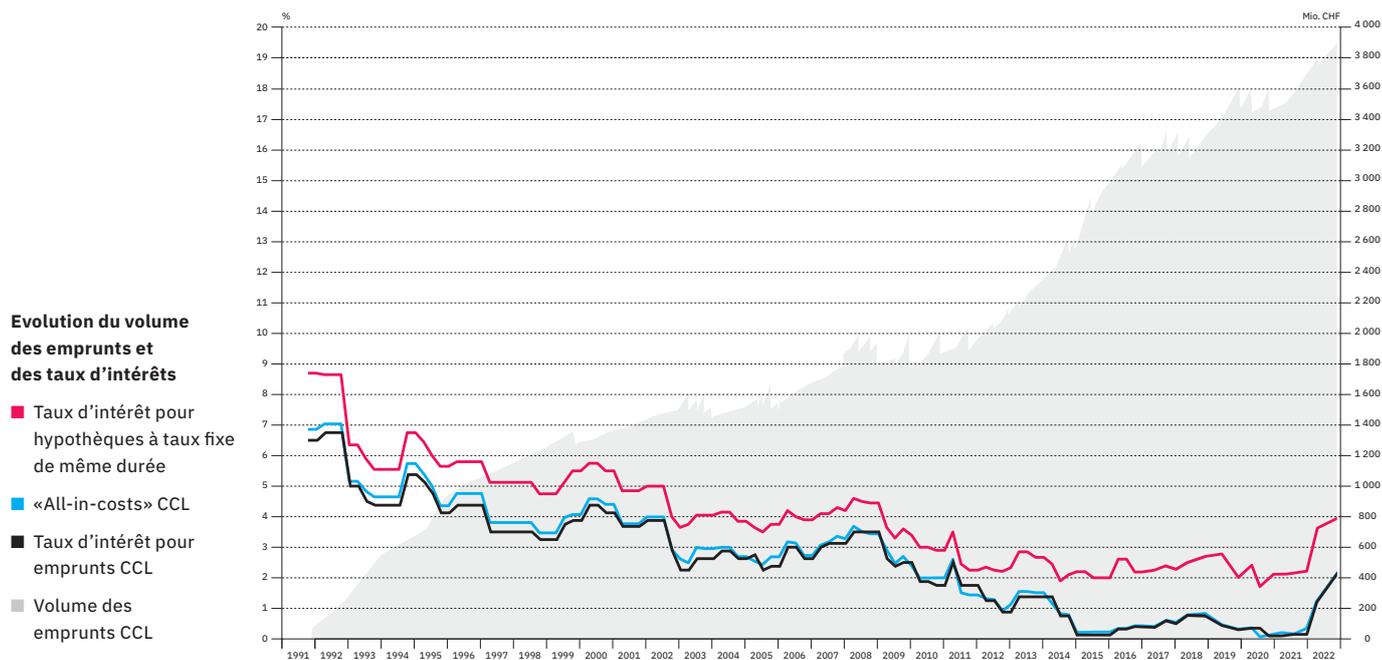
Série	Pricing	Durée	Coupons	Prix-d'émission	All-in-costs	Montant total
66	30.03.22	20 J	1.250	101.419	1.288	111.4
67	02.11.22	20 J	2.125	101.755	2.144	136.9

En prévision d'une nouvelle hausse des taux d'intérêt, un maître d'ouvrage a déjà retiré 21.5 millions de francs pour la conversion de trois quotes-parts de la série 44, dont l'échéance n'est fixée qu'au 24.03.2023. L'évolution des taux lui a donné raison.

Les intérêts à la hausse, une forte volatilité sur le marché des capitaux ainsi que les incertitudes économiques et géopolitiques ont empêché l'augmentation de la série 66 prévue en août. Les maîtres d'ouvrage y participant auraient été confrontés à un disagio élevé et les investisseurs auraient été exposés à des risques au plan fiscal. Des alternatives telles qu'un placement privé ou un emprunt non susceptible de mise en pension sont apparues inadaptées à l'objectif. La direction a donc intensifié l'examen des demandes afin d'atteindre le plus rapidement possible le volume minimal de 100 millions de francs pour un nouvel emprunt pouvant être mis en pension. L'effort a porté ses fruits. Le 02.11.2022, 136.9 millions de francs supplémentaires ont été prélevés sur le marché des capitaux dans le cadre de la série 67. Au taux d'intérêt de

2.125% pour une durée de 20 ans, la CCL a pu procurer aux 23 membres qui y participent des moyens financiers avantageux dans le contexte actuel des intérêts.

Les courbes du graphique ci-dessous montrent que les financements CCL sont toujours nettement plus avantageux que les hypothèques fixes comparables des banques, même après la hausse des intérêts. Le graphique en page 10 illustre sur l'axe x l'évolution des durées et sur l'axe y celle des coûts pour toutes les émissions CCL depuis la série 01 de l'automne 1991. Les points gris indiquent les séries déjà remboursées. La taille des points donne une indication sur le volume d'emprunt en question.

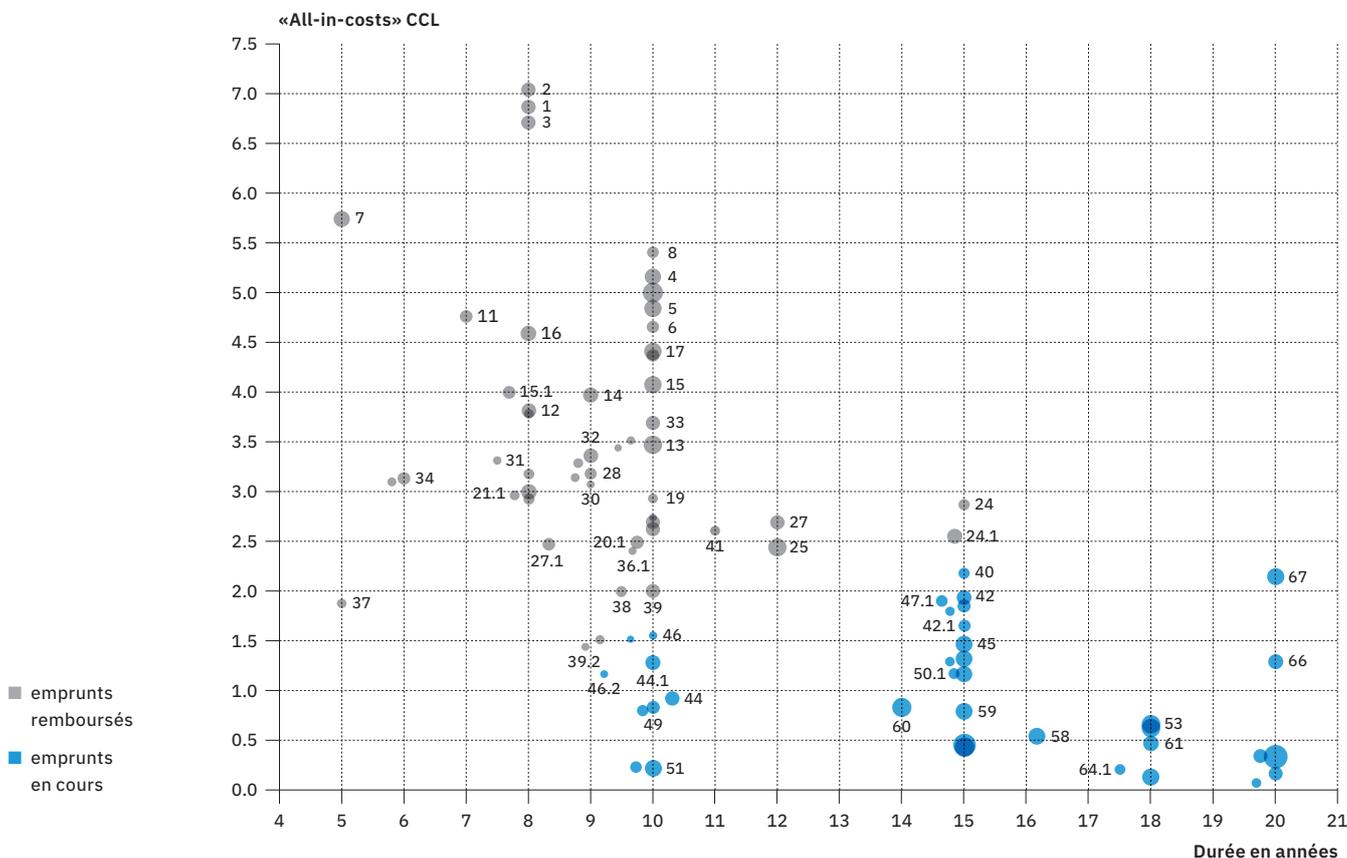


Depuis la création de la CCL le 11.12.1990, jusqu'au 31.12.2022, les émissions se présentent comme suit:

<b>Total des émissions lancées</b>	<b>93</b>	Nombre de maîtres d'ouvrage par émission	4 à 59
Total des emprunts de base	54	Maîtres d'ouvrage par émission Ø	26
Total des augmentations	26	Montant du prêt touché par maître d'ouvrage Ø	CHF 3 234 017
Total des placements privés	13		
<b>Volume total des émissions CHF 7 729 300 000</b>			
Plus petite émission	CHF 21 300 000	Quotes-parts par émission	5 à 99
Plus grande émission	CHF 217 500 000	Parts par émission Ø	35
		Part par émission Ø	CHF 2 379 711
<b>Emprunts en cours au 31.12.2022 CHF 3 893 700 000</b>			
Durée maximale	20 ans	Taux d'intérêt Ø	0.763%
Durée minimale	5 ans	All-in-costs Ø	0.817%
Financement de transition	1 mois	Durée résiduelle Ø	9.94 ans

La CCL entend rester présente sur le marché des capitaux et procurer ainsi à ses membres des moyens financiers à conditions avantageuses. S'agissant des prêts arrivant à échéance de remboursement, elle ne peut certes pas proposer

de financements à terme (forward), mais il y a la possibilité d'obtenir des parts de conversion assez longtemps à l'avance et de s'assurer ainsi suffisamment tôt des conditions attrayantes.



### Utilisation des fonds

Le 31.12.2022, sur 546 membres, 428 participaient aux emprunts CCL comme suit:

Association	Nombre de membres	Membres avec parts	Total parts (CHF)	Part (%)
CHS <sup>1</sup>	366	299	3 237 000 000	83.13
Logement Suisse <sup>2</sup>	143	105	554 600 000	14.24
autres membres	37	24	102 100 000	2.62
<b>Total</b>	<b>546</b>	<b>428</b>	<b>3 893 700 000</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

Durant l'année sous revue, non seulement le nombre de membres a augmenté, mais la somme des prêts et des constructions financées de la sorte a continué de progresser. Avec ses financements à long terme, la CCL préserve ses membres des risques de fluctuation des taux d'intérêt et leur offre une sécurité de planification, notamment pour la formation des loyers. Elle fournit donc une contribution importante au bien commun.

Les fonds issus d'emprunts CCL peuvent être affectés à la consolidation de crédits de construction, au remplacement d'hypothèques ou à la conversion de parts CCL échues. Le financement d'un projet de construction ou de rénovation est également possible en augmentant les hypothèques grevant des immeubles existants et en mettant de ce fait des fonds propres à disposition d'autres projets.

La carte en page 4 montre la répartition géographique des financements CCL et des emplacements des constructions (objets de gage).

Les graphiques à barres en page 5 illustrent la répartition géographique des 546 membres de la CCL avec et sans parts CCL ainsi que le parc de logements des 428 membres bénéficiant de financements CCL, répartis entre logements avec et sans parts CCL.

Les prêts existants au 31.12.2022 ont été affectés au financement de 37 220 logements. Ils représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL	428
avec logements financés par des parts CCL	37 220
en nombre d'immeubles	1 006
Rendement locatif net de ces logements	CHF 550 526 264
<b>Valeur de rendement des logements avec parts CCL</b>	<b>CHF 9 815 725 410</b>
Taux de capitalisation moyen	5.61%

Financements CCL	CHF 3 893 700 000
avec nombre de parts	1 370
Participation du financement CCL à la valeur de rendement	39.67%
Montant moyen de nantissement	66.18%

Ensemble du parc de logements des 428 membres	105 929
Rendement locatif net de ces logements	CHF 1 522 663 504
<b>Valeur de rendement de tous les logements</b>	<b>CHF 27 148 653 594</b>
Calculé avec le taux de capitalisation de	5.61%

### Gestion et notation

La gestion des prêts alloués aux membres de la CCL n'a cessé de gagner en importance au cours des dernières années et occupe aujourd'hui environ un quart des capacités de la direction. La gestion actuelle des risques est décrite en page 15. Il y est également fait référence à l'art. 41a OLOG, qui a été inséré en relation avec le crédit-cadre 2021–2027 et qui exige ce qui suit:

Les maîtres d'ouvrage bénéficiant de financements CCL doivent remettre chaque année à la direction les clôtures des comptes et 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 des quatre classes de rating. Les chiffres clés issus de cette analyse sont enregistrés et historisés dans la base de données. Un rapport de solvabilité assorti des chiffres de l'année précédente peut être établi en tout temps pour chaque maître d'ouvrage. Le tableau ci-dessous présente les financements par classe de rating et les montants de nantissement au 31 décembre 2022.

282 maîtres d'ouvrage détenant des quotes-parts CCL sont rangés dans la meilleure classe de rating, soit la notation 1. Environ 69% de l'ensemble des prêts sont placés auprès de ces maîtres d'ouvrage. 30 membres ont obtenu la classe 3 avec la mention «suffisant». Ils font l'objet d'une surveillance particulière de la part de la direction et doivent lui fournir, sur

demande, des informations complémentaires sur l'état du financement et des garanties. Au moins 92% des hypothèques accordées se situent sous un plafond de 70% maximum de la valeur de rendement des immeubles répondant des prêts à titre de garantie. Pour des prêts d'environ 20.9 millions de francs, le nantissement était supérieur à 80%. Ces positions font également l'objet d'une surveillance spéciale de la part de la direction.

Sur la base de la modification susmentionnée de l'ordonnance, les maîtres d'ouvrage sont tenus de faire rapport à la CCL au moins tous les quatre ans sur les objets de gage financés au moyen de parts CCL. Ce rapport comprend notamment le compte de résultats de l'immeuble, l'état du financement de rang antérieur ou de rang égal, «l'état locatif» ou liste des locataires, la description de l'état du bâti de l'ensemble de l'immeuble ainsi que des objets loués et des équipements d'exploitation qui en font partie. Jusqu'à la fin de l'année 2022, la direction a examiné pratiquement tous les documents demandés au cours des deux dernières années pour 489 immeubles et a consigné les résultats dans sa base de données.

La direction tient une liste d'observation spéciale, autre élément de la gestion des risques, dans laquelle sont répertoriées les positions remarquables issues de l'examen de la solvabilité, de l'analyse externe du portefeuille effectuée tous les deux ans, du contrôle des objets ou d'autres sources d'information.

Rating	Membres	%	Montant total	%	Parts	%	Nantissement
1	282	65.9%	2 679 500 000	68.8%	2 515 225 470	64.60%	jusqu'à 70%
					159 086 810	4.09%	70–80%
					5 187 720	0.13%	> 80%
2	116	27.1%	987 700 000	25.4%	906 278 819	23.28%	jusqu'à 70%
					76 580 131	1.97%	70–80%
					4 841 050	0.12%	> 80%
3	30	7.0%	226 500 000	5.8%	170 952 118	4.39%	jusqu'à 70%
					44 707 112	1.15%	70–80%
					10 840 770	0.28%	> 80%
Total	428	100.00%	3 893 700 000	100.00%	3 893 700 000	100.00%	

### Comptes annuels

Les deux émissions réalisées au cours de l'exercice sous rapport ont produit des recettes de gestion d'un montant total de 4 370 080 francs, dont 3 873 480 francs ont été affectés aux provisions. La différence de 496 600 francs correspond aux déductions de frais respectivement de 0.1% pour l'examen des demandes et pour les émissions d'emprunt. Le produit de 2 209 500 francs provenant de la dissolution de la provision pour frais de gestions constitue cette année encore la principale source de revenus pour le financement de l'activité commerciale. Comme on pouvait s'y attendre, les dépenses pour la direction ont été légèrement plus élevées que l'année précédente en raison du surcroît de travail se sont situées à nouveau 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 emprunts sont transférés aux maîtres d'ouvrage aux conditions de taux d'intérêt applicables à ces derniers. Au cours de l'exercice 2022 encore, nous n'avons toujours pas enregistré de pertes.

La CCL tient une comptabilité duale afin de satisfaire aux exigences de la Bourse suisse. Dans le bouclage selon normes Swiss GAAP RPC et dans les comptes annuels statutaires selon CO figure un résultat d'exploitation de 912 075 francs. Les pertes de cours sur les bourses et la hausse massive des intérêts à long terme ont eu des répercussions sur les titres de la CCL et ont engendré un résultat financier négatif de 3 450 789 francs. Le comité a décidé de dissoudre la réserve de fluctuation de 2 600 000 francs contenue dans le bouclage selon CO, de sorte qu'un modeste bénéfice de 21 662 francs figure dans ce bouclage. Cette dissolution a obligé en conséquence de réduire les provisions pour impôts latents dans les comptes annuels établis selon normes Swiss GAAP RPC, ce qui a généré un «produit» de 428 000 francs.

Au 31.12.2022, la CCL avait des emprunts obligataires et des placements privés en cours pour un montant de 3 893 700 000 francs. Les prêts à nos membres ont augmenté pour atteindre le même montant (graphique en page 9).

La provision pour frais de gestion s'élève à 24 230 342 francs et couvre les frais de gestion de tous les emprunts en cours jusqu'au dernier remboursement en 2042. 372 450 francs ont été affectés à la provision pour risques de pertes sur intérêts, ce qui correspond à la déduction pour frais de 0.15% sur le volume d'émission 2022. La provision pour coûts de tiers représente les commissions de coupon et de remboursement de titres déduites lors de l'émission d'emprunts.

Les comptes annuels établis selon normes Swiss GAAP RPC font apparaître un capital propre de 16 510 390 francs, soit 3 217 000 francs de plus que dans les comptes selon CO. La différence correspond à la somme des provisions pour risques sur les prêts de 2 900 000 francs et de la réserve de fluctuation restante de 900 000 francs, diminuée des impôts latents de 583 000 francs grevant ces deux postes.

### Perspectives des affaires

Le 01.12.2022, le comité a accordé à la direction une autorisation générale pour 2 à 4 émissions d'un montant total de 200 à 300 millions de francs à affecter aux financements de conversion et aux nouveaux financements. Sur cette base, en date du 23.02.2023, la direction a levé 121.8 millions de francs supplémentaires sur le marché des capitaux, dans le cadre de la série 68. Le 24.03.2023, la série 44 d'un montant de 179.1 millions de francs a été remboursée dans les délais aux créanciers de l'emprunt. Le 24.07.2023, la série 46 d'un montant de 77.6 millions de francs arrive à échéance de remboursement. La direction a laissé entrevoir aux maîtres d'ouvrage concernés un financement de conversion et envisage à cet effet une augmentation de la série 68. Une nouvelle émission est prévue pour la fin de l'automne prochain.

### Remerciements

32 ans au service de la CCL – qu'en reste-t-il? De la joie, un brin de fierté et beaucoup de gratitude. Au moyen de ses financements avantageux, la CCL contribue à l'approvisionnement en logements, en particulier dans l'intérêt des familles, des seniors, des personnes dans le besoin et des handicapés. Cette tâche de grande importance sociale a été au cœur de mon activité depuis sa création. Par moments, il a fallu faire preuve d'une certaine ténacité et de capacité à s'imposer. Les chiffres présentés dans les rapports annuels témoignent d'un succès respectable. Ce fut un privilège de pouvoir gérer pendant tant d'années les affaires de la CCL de manière autonome, dans les limites des directives d'ordre organisationnel. J'ai été et je suis reconnaissant envers la présidence et le comité pour cette confiance.

Dans le cadre de la gestion des affaires, il s'agissait d'effectuer une multitude de travaux les plus divers. Des activités telles que l'examen des crédits, l'acquisition de fonds sur le marché des capitaux, la gestion des risques, les finances et la comptabilité ou l'obtention de crédits-cadres pour les cautionnements de la Confédération furent exigeantes et intéressantes. Je garde un

excellent souvenir des contacts avec nos membres, les organisations faïtières, les offices et les autorités, ainsi qu'avec les collègues de tous les organes de la CCL, de l'Office fédéral du logement, de l'organe de révision et des banques partenaires commerciales de la CCL. Les échanges avec tous ont été passionnants et enrichissants. Les divergences d'opinion occasionnelles furent généralement empreintes de respect mutuel. J'ai toujours beaucoup apprécié ces multiples relations, dont certaines se sont transformées en relations amicales au fil du temps. Pour cela aussi, j'exprime ici mes sincères remerciements.

Sans la participation de l'équipe de la direction, il n'aurait pas été possible de maîtriser toutes ces tâches. J'ai eu la chance, et sans doute aussi la dose d'habileté nécessaire, de trouver des collaborateurs qui se sont identifiés aux objectifs de la CCL et qui se sont engagés avec force pour les atteindre. Eux aussi méritent un merci tout particulier. Je suis convaincu qu'ils auront également du succès sous la nouvelle direction et je leur souhaite, ainsi qu'à la CCL, le meilleur pour l'avenir. Le démarrage a déjà parfaitement réussi.

**Guido Gervasoni, lic. en droit**

## 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 relative aux mesures de garantie des emprunts CCL du 1<sup>er</sup> décembre 2022, 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 à risque 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.

## 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 1<sup>er</sup> 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 90 478 (année précédente: CHF 88 416) 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 66 311 (année précédente: CHF 49 643).

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 1 238 774 (année précédente CHF 1 131 293) qui a été versé.

Les honoraires de la révision se sont élevés durant l'année sous rapport à CHF 50 888 en tout (année précédente: CHF 50 926). 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 2022

<b>Bilan au 31.12.2022</b>	<b>ACTIFS</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		CHF	CHF
	<b>Actifs circulants</b>		
	Liquidités (Annotation 1)	38 557 506	37 339 612
	Créances	186 247	140 057
	Prêts (Annotation 3)	256 700 000	37 100 000
	Titres (Annotation 2)	32 359 713	34 416 665
	Actifs transitoires	113 289	6 663
	<b>Total actifs circulants</b>	<b>327 916 755</b>	<b>109 002 997</b>
	<b>Actifs immobilisés</b>		
	Prêts (Annotation 3)	3 637 000 000	3 645 400 000
	<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>3 637 000 000</b>	<b>3 645 400 000</b>
	<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>3 964 916 755</b>	<b>3 754 402 997</b>
	<b>PASSIFS</b>		
	<b>Dettes à court terme</b>		
	Emprunts obligataires (Annotation 3)	256 700 000	37 100 000
	Engagements au titre de livraisons et prestations	2 028	6 516
	Autres obligations à court terme	0	35 000
	Passifs transitoires		
	intérêts courus sur emprunts obligataires	12 488 003	11 872 903
	autres	18 010	60 300
	<b>Total dettes à court terme</b>	<b>269 208 041</b>	<b>49 074 719</b>
	<b>Dettes à long terme</b>		
	Provisions (Annotation 4)	42 198 324	41 322 550
	Emprunts obligataires (Annotation 3)	3 637 000 000	3 645 400 000
	<b>Total dettes à long terme</b>	<b>3 679 198 324</b>	<b>3 686 722 550</b>
	<b>Total fonds de tiers</b>	<b>3 948 406 365</b>	<b>3 735 797 269</b>
	<b>Fonds propres</b>		
	Parts sociales	3 255 000	3 200 000
	Réserve issue du bénéfice		
	Report	15 405 728	13 862 779
	Perte (-) / bénéfice de l'exercice	-2 150 338	1 542 949
	<b>Total fonds propres</b>	<b>16 510 390</b>	<b>18 605 728</b>
	<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>3 964 916 755</b>	<b>3 754 402 997</b>

# Comptes annuels 2022

## Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2022

### RECETTES D'EXPLOITATION

Recettes tirées de la gestion

pour activité d'emprunt

pour examen des demandes

pour risques de pertes sur intérêts

pour frais de tiers sur emprunts

Contributions des membres

Dissolution de la provision (Annotation 4)

pour frais de gestion

pour frais de tiers sur emprunts

Produit des intérêts sur prêts

Autres recettes

### TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION

### DEPENSES D'EXPLOITATION

Prestations de tiers

Charges d'intérêts sur emprunts

Frais de tiers sur emprunts

Administration et marketing

Augmentation de la provision (Annotation 4)

pour frais de gestion

pour risques de pertes sur intérêts

pour frais de tiers sur emprunts

### TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION

### RESULTAT D'EXPLOITATION

	2022 CHF	2021 CHF
	3 227 900	2 925 240
	248 300	229 800
	372 450	344 700
	521 430	472 220
	108 400	105 000
	2 209 500	2 071 620
	360 206	342 035
	26 961 955	26 112 974
	1 937	178
	<b>34 012 078</b>	<b>32 603 767</b>
	1 369 957	1 258 007
	26 961 955	26 112 974
	360 206	342 035
	534 405	407 637
	2 979 600	2 664 360
	372 450	344 700
	521 430	472 220
	<b>33 100 003</b>	<b>31 601 933</b>
	<b>912 075</b>	<b>1 001 834</b>

# Comptes annuels 2022

## Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2022

### RESULTAT FINANCIER

Recettes intérêts et dividendes sur liquidités, titres et placements financiers  
Gain sur titres et placements financiers  
Charges d'intérêts, frais et courtages  
Perte sur titres et placements financiers

### TOTAL RESULTAT FINANCIER

### BENEFICE D'EXPLOITATION

### PERTE (-)/ BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS

Impôts directs (Annotation 7)

### PERTE (-)/ BÉNÉFICE DE L'EXERCICE

	2022 CHF	2021 CHF
	375 163	323 758
	7 866	966 937
	-157 299	-142 569
	-3 676 519	-440 103
<b>TOTAL RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3 450 789</b>	<b>708 023</b>
<b>BENEFICE D'EXPLOITATION</b>	<b>-2 538 714</b>	<b>1 709 857</b>
<b>PERTE (-)/ BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2 538 714</b>	<b>1 709 857</b>
Impôts directs (Annotation 7)	388 376	-166 908
<b>PERTE (-)/ BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 150 338</b>	<b>1 542 949</b>

# Comptes annuels 2022

## Preuve du capital propre au 31.12.2022

<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 31.12.2020</b>	<b>3 120 000</b>	<b>13 862 779</b>	<b>-</b>	<b>16 982 779</b>
Affectation du bénéfice	-	1 542 949	-1 542 949	<b>0</b>
Emission parts sociales	85 000	-	-	<b>85 000</b>
Reprise parts sociales	-5 000	-	-	<b>-5 000</b>
Bénéfice de l'exercice	-	-	1 542 949	<b>1 542 949</b>
<b>Etat au 31.12.2021</b>	<b>3 200 000</b>	<b>15 405 728</b>	<b>-</b>	<b>18 605 728</b>
Affectation du bénéfice	-	-2 150 338	2 150 338	<b>0</b>
Emission parts sociales	85 000	-	-	<b>85 000</b>
Reprise parts sociales	-30 000	-	-	<b>-30 000</b>
Bénéfice de l'exercice	-	-	-2 150 338	<b>-2 150 338</b>
<b>Etat au 31.12.2022</b>	<b>3 255 000</b>	<b>13 255 390</b>	<b>0</b>	<b>16 510 390</b>

# Comptes annuels 2022

## Tableau de financement 2022

Variation des liquidités	2022 CHF	2021 CHF
<b>Activité opérationnelle</b>		
Résultat annuel	-2 150 338	1 542 949
Résultats de titres non réalisés	3 666 934	-429 037
Variation de réserves (Annotation 4)	875 774	1 200 625
Variation de créances et actifs transitoires	-152 816	161 022
Variation d'obligations à court terme et passifs transitoires	533 322	-161 700
<b>Cash-flow activité opérationnelle</b>	<b>2 772 876</b>	<b>2 313 859</b>
<b>Investissements</b>		
Versement des prêts	-248 300 000	-229 800 000
Remboursement des prêts	37 100 000	0
Vente placements financiers	0	1 359 868
Achat de titres	-1 984 972	-11 872 122
Vente de titres	374 990	2 025 981
<b>Cash-flow investissements</b>	<b>-212 809 982</b>	<b>-238 286 273</b>
<b>Financement</b>		
Versement d'emprunts obligataires et de placements privés	248 300 000	229 800 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-37 100 000	0
Variation de parts sociales	55 000	80 000
<b>Cash-flow financement</b>	<b>211 255 000</b>	<b>229 880 000</b>
<b>Variation des liquidités</b>	<b>1 217 894</b>	<b>-6 092 414</b>
<b>Preuve de la variation des liquidités</b>		
Etat des liquidités au début de l'exercice	37 339 612	43 432 026
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	38 557 506	37 339 612
<b>Variation des liquidités</b>	<b>1 217 894</b>	<b>-6 092 414</b>

# Comptes annuels 2022

## 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. 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:

	31.12.2022	31.12.2021
US Dollar	0.9252	0.9111
EURO	0.9875	1.0362

#### • 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 2022

## 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 2022

## Annexe avec annotations

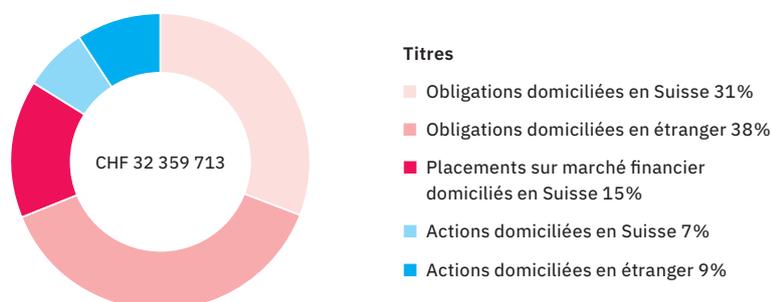
### Annotation 1

<b>Liquidités</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	38 557 507	37 339 612
<b>Total liquidités</b>	<b>38 557 507</b>	<b>37 339 612</b>

### Annotation 2

<b>Titres</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Répartition	CHF	CHF
Fonds du marché monétaire et similaires	4 815 154	4 867 473
Actions, fonds d'actions	5 125 065	6 223 714
Obligations, fonds d'obligations	22 419 494	23 325 478
<b>Total titres</b>	<b>32 359 713</b>	<b>34 416 665</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 2022

## Annexe avec annotations

### Annotation 3

<b>Prêts</b>				<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Emprunts obligataires et placements privés</b>				CHF	CHF
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	0	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	178 100 000
Série 65	0.150%	2021–2041	09.09.2041	178 000 000	178 000 000
Série 66	1.250%	2022–2042	25.04.2042	111 400 000	0
Série 67	2.125%	2022–2042	24.11.2042	136 900 000	0
<b>Total Prêts</b>					
<b>Total Emprunts obligataires et placements privés</b>				<b>3 893 700 000</b>	<b>3 682 500 000</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 solidaires selon art. 496 CO.

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

# Comptes annuels 2022

## Annexe avec annotations

### Annotation 4

<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	<b>CHF</b>
<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>	<b>2 408 475</b>
Dissolutions (-)	2 071 620	342 035	0	0	<b>2 413 655</b>
Utilisations (-)	0	0	0	0	<b>0</b>
Augmentations (+)	2 664 360	472 220	344 700	133 000	<b>3 614 280</b>
<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>	<b>2 569 706</b>
Dissolutions (-)	2 209 500	360 206	0	0	<b>2 569 706</b>
Utilisations (-)	0	0	0	-428 000	<b>-428 000</b>
Augmentations (+)	2 979 600	521 430	372 450	0	<b>3 873 480</b>
<b>Etat au 31.12.2022</b>	<b>24 230 342</b>	<b>4 407 456</b>	<b>12 977 526</b>	<b>583 000</b>	<b>42 198 324</b>
<i>Dont à court terme</i>	<i>2 336 220</i>	<i>409 964</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<b>2 746 184</b>

# Comptes annuels 2022

## Annexe avec annotations

### Annotation 5

#### Positions extraordinaires

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

### Annotation 6

#### Actifs mis en gage

Répartition

Limites de crédit

Mise à contribution

Valeur comptable des actifs mis en gage

Titres

**31.12.2022**

CHF

6 000 000

0

21 331 616

**31.12.2021**

CHF

6 000 000

0

23 694 427

### Annotation 7

#### Impôts

Charge d'impôt en cours sur le rendement

Charge d'impôt latente sur le rendement

Taux d'imposition (avant impôts)

**2022**

CHF

39 624

-428 000

16%

**2021**

CHF

33 908

133 000

10%

La dissolution de provisions pour réserves de fluctuation dans les comptes annuels 2022 selon CO a entraîné une réduction de la charge d'impôt différé sur le bénéfice dans les comptes annuels 2022 selon Swiss GAAP RPC.

# Comptes annuels 2022

## Annexe avec annotations

### Annotation 8

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

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

### Annotation 9

#### **Honoraires de l'organe de révision**

Les honoraires de la révision se sont élevés durant l'année sous rapport à CHF 50 888 en tout (année précédente: CHF 50 926). La société PricewaterhouseCoopers SA n'a fourni durant l'année sous examen aucune prestation supplémentaire, tout comme l'année précédente.

### Annotation 10

#### **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 1 238 774 (CHF 1 131 293 l'année précédente) ont été versés à ce titre au cours de l'année sous examen.

### Annotation 11

#### **Evénements après le jour du bilan**

Depuis la date du bilan, aucun événement susceptible d'influencer la représentativité des Comptes annuels 2022 n'est intervenu. Le comité de la CCL a adopté en sa séance du 30.03.2023 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 21.06.2023.

## 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 2022, 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 2022 (pages 19 à 30) donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la coopérative au 31 décembre 2022 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.

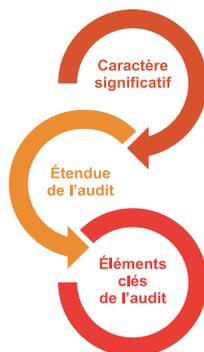
#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la coopérative, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Notre approche d'audit

##### Vue d'ensemble



Caractère significatif global: CHF 340'000

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, Téléfax: +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 2022

## 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 340'000
<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 17'000 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

Les éléments clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants lors de notre audit des comptes annuels de la période sous revue. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas d'opinion distincte sur ces points.

### 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 2022

## 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 visant à garantir les emprunts 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 2022, 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 3'893'700'000 (Année précédente: CHF 3'682'500'000).

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 bouclements des comptes ainsi que d'autres documents des membres (art. 41a al. 1 Ordonnance sur le logement, OLOG). 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 (art. 41a al. 2 OLOG).

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 12'977'526 (Année précédente: CHF 12'605'076) 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 66 et 67). Nous constatons que pour l'ensemble des emprunts par obligations et placements privés en cours, d'un montant de CHF 3'893'700'000 (Année précédente: 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 2022

## Rapport de l'organe de révision

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à l'Administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels statutaires, des comptes annuels aux Swiss GAAP RPC et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### 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.

### Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et 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 comptes annuels prennent en se fondant 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.



# Comptes annuels 2022

## Rapport de l'organe de révision

### Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 906 CO en relation avec l'art. 728a, al. 1, chiff. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions de l'Administration.

PricewaterhouseCoopers AG



Valentin Studer  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable



Tobias Leisibach  
Expert-réviseur

Zurich, le 30 mars 2023



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 31.12.2022

### Comité

**Ernst Hauri, 1955,**  
**président depuis le 01.09.2020,**  
**commission des finances**  
Formation/titre: Dr phil.  
Activité professionnelle: ex-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'habi-  
tation Lauerz Kriens, Kriens; vice-président de  
LOGEMENT SUISSE, Lucerne; président du CA  
de Stierli Metallbau AG, Oberkirch; membre de  
la commission de conciliation relative aux baux  
à loyer ou à ferme, Lucerne; juge spécialisé au  
Tribunal cantonal de Lucerne, Lucerne

**Philippe Favarger, 1962,**  
**membre depuis le 22.06.2016**  
Formation/titre: Dr en 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

**Fabienne Freymond Cantone, 1963,**  
**membre depuis le 15.06.2022,**  
Formation/titre: Master en sciences économiques  
mention économie politique, Université de Genève  
Activité professionnelle: membre de CA et de fon-  
dations, Lausanne; directrice de fondation, Nyon  
Mandats: membre du CA de la Banque Cantonale  
Vaudoise, Lausanne; membre des comité et  
conseil régional de la SRG SSR-Suisse Romande,  
Lausanne; membre du CA de Transitec SA, Lau-  
sanne; membre du comité d'Innovaud, Lausanne;  
directrice du conseil de la Fondation Esp'Asse,  
Nyon; membre du comité de l'association LABOR  
d'expérimentation urbaine, Lausanne; membre  
du comité du Concours International de la Rose  
Nouvelle de Nyon, Nyon; présidente du comité de  
l'association Les Amis de la Rose de Nyon, Nyon

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

# Organes et fonctionnaires

## état au 31.12.2022

**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 Wohn-  
baugenossenschaft 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 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; membre du CA de Gamma AG, Zoug

**Barbara Thalmann, 1966,  
membre depuis le 22.06.2016**

Formation/titre: architecte EPF Zurich

Activité professionnelle: maire 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, Zurich

**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'Energie Thun AG,  
à Thoun; Président de la Kunst- und Kulturhaus  
VISA VIS, 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/Schwyz/Stans/Zoug

Mandats: membre du CA ARLEWO Finanz AG,  
Lucerne; membre du CA ARLEWO AG, Lucerne/  
Schwyz/Stans/Zoug; membre du CA arag  
Immobilien-Service AG, Lucerne

# Organes et fonctionnaires

## état au 31.12.2022

**Patrice Bänninger, 1961,  
membre depuis le 30.11.2021**

Formation/titre: diplôme fédéral de spécialiste en économie bancaire  
Activité professionnelle: ex-co-directeur du secteur Encouragement au logement et directeur de l'unité Aide fédérale à l'Office fédéral du logement (OFL), Berne  
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 affaires spéciales/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: 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

### 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)