

egw

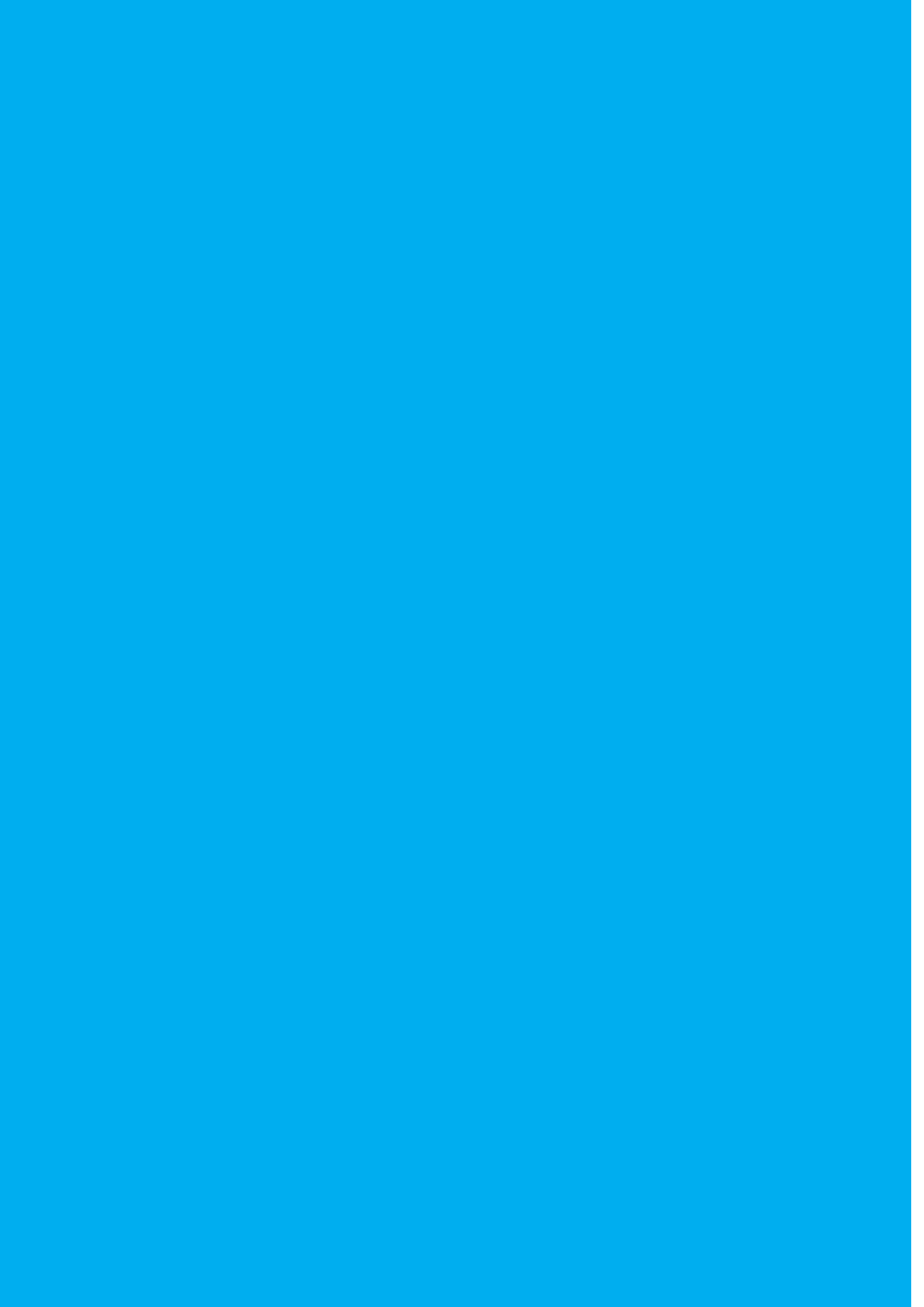
Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw **ccl**

Centrale d'émission pour
la construction de logements

Rapport annuel 2023

ari



Rapport du président	3
<hr/>	
Rapport de la direction Rapport sur la situation	6
<hr/>	
Gestion du risque	14
<hr/>	
Corporate governance	15
<hr/>	
Comptes annuels 2023	
<hr/>	
Bilan	19
<hr/>	
Comptes de pertes et profits	20
<hr/>	
Preuve du capital propre	22
<hr/>	
Tableau de financement	23
<hr/>	
Annexe avec annotations aux comptes	24
<hr/>	
Rapport de l'organe de révision	31
<hr/>	
Organes et fonctionnaires	36
<hr/>	

Rapport du président

Chers membres,
Chères Mesdames, chers Messieurs,

La CCL peut se féliciter d'une bonne année écoulée. Elle s'est montrée active et a rencontré le succès sur le marché des capitaux; elle a ainsi été en mesure de satisfaire en majeure partie la demande de ses membres pour des financements avantageux. Elle n'a à déplorer ni pertes d'intérêts ni pertes de crédits et présente un résultat annuel réjouissant. L'assemblée générale a renouvelé sa confiance au comité pour un nouveau mandat, et les changements dans l'organisation du secrétariat placé sous la nouvelle direction se sont déroulés sans heurts. Ce tableau d'ensemble cohérent n'est pas seulement imputable à des circonstances favorables. C'est avant tout le mérite d'un grand nombre de personnes qui se sont engagées pour le bien de la coopérative au sein du secrétariat, de la commission d'examen, du comité, de l'OFL ou en tant que réviseurs, en qualité de membres fidèles ou de partenaires commerciaux. Pour une fois, nous tenons à les remercier chaleureusement dès le début de ce rapport pour ce large soutien.

Ceux qui espéraient il y a un an que le monde vivrait des temps plus sereins après la pandémie, la guerre d'agression russe, la crise énergétique, la faible conjoncture, le renchérissement et la baisse des bourses ont été déçus en 2023, tout au moins en partie. Le conflit ukrainien n'a donné ni ne laisse transparaître des signes de paix, et la guerre de Gaza qui a éclaté à l'automne a montré une fois de plus à quel point la situation au Proche-Orient est explosive. L'inflation est restée élevée dans de nombreux pays et la croissance économique mondiale, forte au début de l'année, s'est à nouveau affaiblie. Dans notre pays, hormis la reprise en urgence du Credit Suisse par l'UBS, nombre de développements ont plutôt plaidé en faveur de la stabilité et de la normalisation: les élections fédérales n'ont que peu modifié les rapports de force entre les partis, la situation s'est détendue au plan énergétique, les deux hausses du taux directeur de la BNS de 1% à 1.75% ont freiné le renchérissement, et quant aux taux

hypothécaires, après avoir augmenté au premier semestre, ils ont quelque peu reculé. Etant donné le faible taux de chômage et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, l'immigration a nettement augmenté par rapport aux années précédentes et renforcé la demande de logements.

La forte demande de logements se heurte à une offre qui ne suit pas en raison de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction ainsi que du manque de terrains à bâtir. Par conséquent, le taux de logements vacants a encore diminué et les loyers proposés sont à nouveau en nette augmentation. Les loyers existants ont également connu et connaissent encore des mouvements à la hausse, notamment parce que le taux d'intérêt de référence déterminant a augmenté pour la première fois depuis son introduction, passant de 1.25% à 1.75% en deux étapes en 2023. Les idées et les propositions ne manquent pas pour améliorer la situation du marché, qui est précaire au niveau régional, surtout pour les personnes moins bien loties, mais l'orientation est toujours aussi controversée. Il n'est donc pas étonnant que la table ronde organisée en mai 2023 au niveau fédéral ait récemment présenté un plan d'action avec des mesures qui visent, comme plus petit dénominateur commun, à améliorer les conditions-cadres de la construction de logements et ne prévoient pas d'intervention sur le marché.

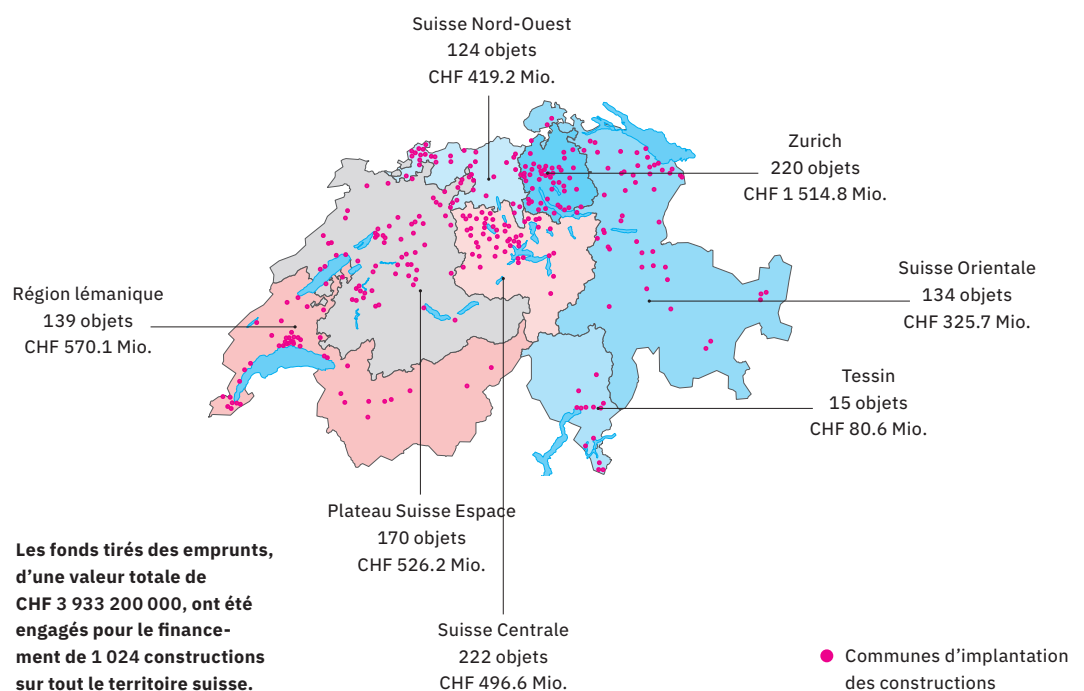
La CCL ne peut pas résoudre les problèmes du marché. Mais avec ses financements attrayants, elle peut au moins apporter une contribution dans le secteur d'utilité publique. En 2023, elle était présente sur le marché avec trois nouvelles émissions d'un montant de CHF 296 200 000 et a pu mettre ces fonds à la disposition de ses membres à long terme, à des taux d'intérêt de 1.95% et 1.70%. Comme deux emprunts d'un montant de CHF 256 700 000 ont été remboursés au cours de l'année sous revue, le montant total des emprunts en cours et garantis par la Confédération a augmenté de manière relativement modeste en l'espace d'un an pour atteindre CHF 3 933 200 000.

Le nombre de membres de la CCL a augmenté de 10 pour atteindre 556, les adhésions ayant eu lieu le plus souvent en relation avec des participations à l'un des trois emprunts. A fin 2023, la CCL apportait son soutien à 38 537 logements dans 1 024 lotissements. Le graphique ci-dessous renseigne sur leurs emplacements. Grâce à la bonne situation financière de la plupart des maîtres d'ouvrage et à un moral de paiement élevé, la CCL n'a pas eu – une nouvelle fois – à faire face à des pertes sur intérêts ou crédits. Le rétablissement du marché boursier permet de surcroît de réalimenter les réserves de fluctuation dissoutes dans les comptes annuels statutaires 2022. Soit dit en passant, relevons enfin qu'en collaboration avec le service Recovery de l'OFL, il a été possible de mettre un terme à la dernière affaire en difficulté et qu'un trait a enfin été tiré sur la crise immobilière des années 90.

Lors de l'assemblée générale, les membres ont approuvé tous les points à l'ordre du jour conformément aux propositions et ont confirmé les membres actuels du comité ainsi que le président pour la période de mandat 2023–2026. Nous tenons ici à remercier encore une fois les membres pour la confiance ainsi témoignée.

L'assemblée a par ailleurs offert un cadre digne pour rendre hommage à Guido Gervasoni, qui a œuvré avec succès pendant de nombreuses années en qualité de directeur. Le président a souligné son engagement infatigable pour le bien de la coopérative, son prédécesseur Peter Gurtner a relaté – avec plein d'humour – aux personnes présentes des souvenirs de son compagnon de route CCL, et les membres ainsi que les invités ont honoré les mérites par des applaudissements très nourris. Le sujet de ces honneurs rendus s'est réjoui de cette gerbe de paroles de reconnaissance et d'applaudissements, et a remercié à son tour pour la confiance témoignée de longue date, l'échange enrichissant et la bonne collaboration.

Patrizia Obrist, qui a succédé à Guido Gervasoni au poste de directrice au début de l'année, a réussi avec son équipe à passer avec bravoure d'une gestion fondée sur un mandat à celle d'un propre secrétariat. Les affaires courantes n'ont pas eu à souffrir de la clarification des questions d'ordre organisationnel encore ouvertes à l'époque, et un premier nouvel emprunt a été placé avec succès dès le mois de février. Avec le changement de forme d'organisation, le comité a



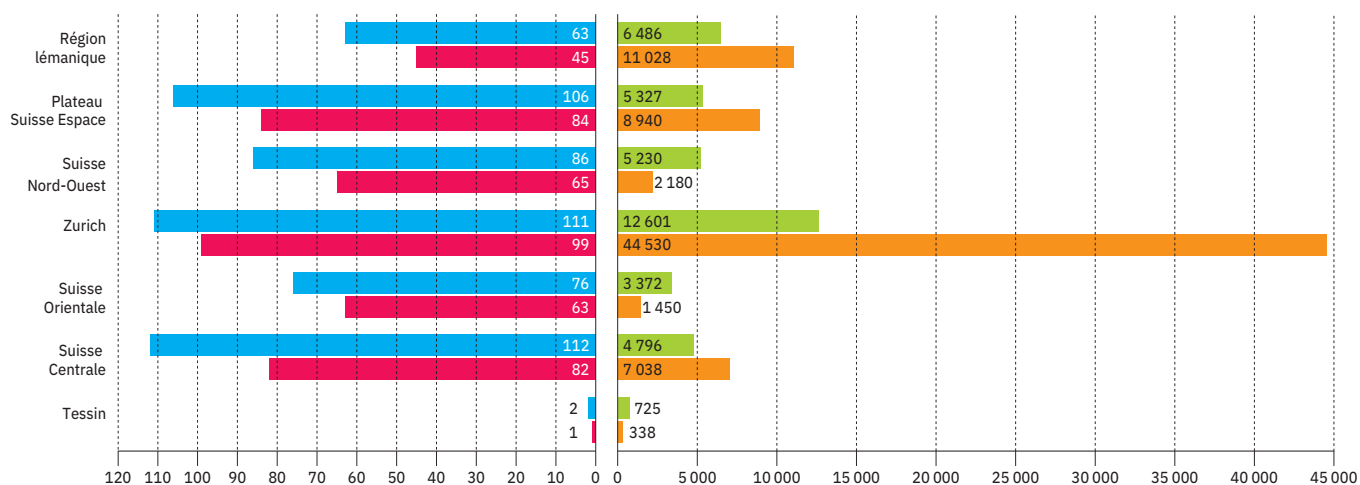
également assumé de nouvelles tâches. La CCL est désormais employeur, et les principes de la politique du personnel et des salaires relèvent dorénavant de son champ de responsabilités. La retraite qui a eu lieu en août au bord du lac de Hallwil a été mise à profit pour développer à ce sujet une vision aussi cohérente que possible. En parallèle, les bases organisationnelles ont été adaptées aux nouvelles circonstances. Depuis lors, les questions de personnel font partie de l'ordre du jour standard de chaque séance du comité.

Celui-ci a passé avec succès sa première épreuve du feu en termes de personnel. En effet, il s'est avéré au cours du printemps que, s'agissant du directeur suppléant engagé l'année précédente, les attentes réciproques étaient trop divergentes; il a donc été mis fin d'un commun accord aux rapports de travail et un nouveau processus de recrutement a été initié. Nous sommes heureux que la fonction ait pu être repourvue au 1^{er} février 2024 par l'engagement de Roland Weltsch, un connaisseur des opérations de crédit doté d'une longue expérience dans le domaine bancaire. Cette vacance inattendue de plusieurs mois n'a pas entravé l'activité commerciale,

grâce aux efforts particuliers de la directrice et des collaborateurs, ainsi qu'à Guido Gervasoni, qui a apporté son soutien plus longtemps et plus intensément que prévu initialement.

Le comité a toutes les raisons d'être confiant en l'avenir. Le secrétariat propre à la CCL fonctionne et devrait se consolider encore au cours de cette année. Les projets en suspens doivent être abordés pas à pas. Le besoin des prestations de la CCL semble ininterrompu et ce qui incite aussi à l'optimisme, c'est l'annonce intervenue dans le plan d'action concernant la pénurie de logements et selon laquelle la Confédération envisage de poursuivre le cautionnement des emprunts après 2027 au moyen d'un nouveau crédit-cadre. Je serais très heureux, chers membres, chers Mesdames et Messieurs, de vous voir partager notre confiance et continuer à accorder la vôtre à la CCL.

Ernst Hauri, président



Répartition géographique des membres CCL et de leurs logements au 31.12.2023

- Nombre de membres
- Nombre de membres avec quotes-parts
- Nombre de logements financés par la CCL
- Nombre de logements non financés par la CCL

Mesdames et Messieurs,

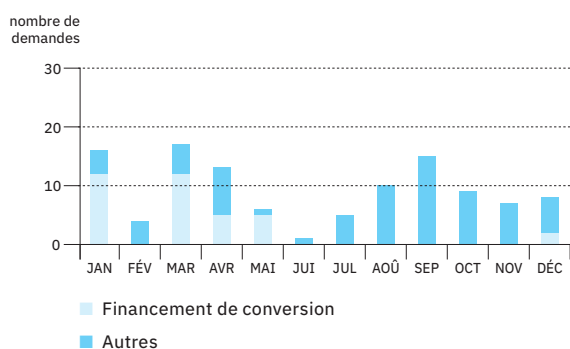
La CCL est réorganisée depuis le 1^{er} janvier 2023. Au cours du règlement de la succession de Guido Gervasoni, directeur depuis de nombreuses années, le comité a décidé de passer d'une gestion des affaires fondée sur un mandat à une propre direction. Les travaux réalisés ces dernières années dans l'optique de la nouvelle organisation ont été exigeants. Ils ont occupé le comité, et en particulier le groupe de travail spécialement créé à cet effet, de manière intensive depuis la retraite de 2020. Pour nos membres, peu de choses ont changé. Le personnel et les bureaux de la Leberngasse 9 à Olten ont été repris de l'ancien mandataire. Le but et l'organisation par champs d'activité restent inchangés. La CCL soutient dans toute la Suisse des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour le financement de bâtiments 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 une sécurité maximale aux investisseurs. Grâce à leur excellente notation, les obligations de la CCL sont très prisées, surtout par les investisseurs institutionnels, notamment les caisses de pension et les assurances.

Au cours de l'exercice sous revue 2023, les activités du secrétariat se sont focalisées sur trois points prioritaires. Premièrement, il s'agissait d'examiner en temps voulu un grand nombre de demandes de financement de conversion et de nouveaux financements et de se procurer sur le marché des capitaux les fonds nécessaires pour rembourser dans les délais les emprunts échus.

Il fallait en deuxième lieu clarifier les questions d'organisation encore en suspens. Après les nombreux travaux préparatoires des années précédentes, il y avait lieu de mettre en œuvre les nouvelles tâches de notre propre secrétariat tout en poursuivant les activités quotidiennes usuelles sans que nos membres en pâtissent. Enfin, le processus de recrutement du nouveau directeur adjoint a été d'une importance cruciale. Nous sommes heureux de ce que Roland Weltsch vienne renforcer la direction dans cette fonction depuis le 1^{er} février 2024. Grâce à sa vaste expérience dans tous les domaines déterminants du financement immobilier, il apportera rapidement un soutien efficace à l'équipe.

Examen des demandes

Avec les séries 44 et 46, deux emprunts d'un montant total de CHF 256.7 millions sont arrivés à échéance de remboursement au cours de l'année sous revue. 67 maîtres d'ouvrage y avaient participé avec un total de 102 financements qui ont pu être rachetés ou prolongés. Environ six mois avant les échéances de remboursement, ces maîtres d'ouvrage ont été invités à déposer suffisamment tôt des demandes de financement de conversion. 49 d'entre eux ont fait usage de cette possibilité et ont participé aux trois émissions 2023 pour un total de CHF 146 millions pour la prolongation de leurs financements.



Même après la hausse des taux d'intérêt, les financements CCL sont toujours nettement plus avantageux que les hypothèques fixes comparables des banques. Cela a soutenu la demande toujours élevée de parts d'emprunt CCL.

34 demandes de l'année précédente étaient en suspens et 102 autres ont été déposées au cours de l'année sous revue – 64 pour la conversion de financements CCL existants et 72 pour le rachat d'hypothèques ainsi que pour la consolidation de crédits de construction ou de rénovation.

La commission d'examen a pris ses décisions à propos des demandes au cours de quatre séances, et en partie par voie de circulation. L'évaluation d'une demande se fait en premier lieu sur la base de la valeur de rendement de l'immeuble. Celle-ci est déterminée sur la base 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 mis en gage ainsi que la gestion et la situation financière du demandeur sont également pris en compte. Le taux moyen a légèrement baissé ces dernières années grâce à l'affinement de l'examen. Il s'élevait à 5.55% au 31 décembre 2023.

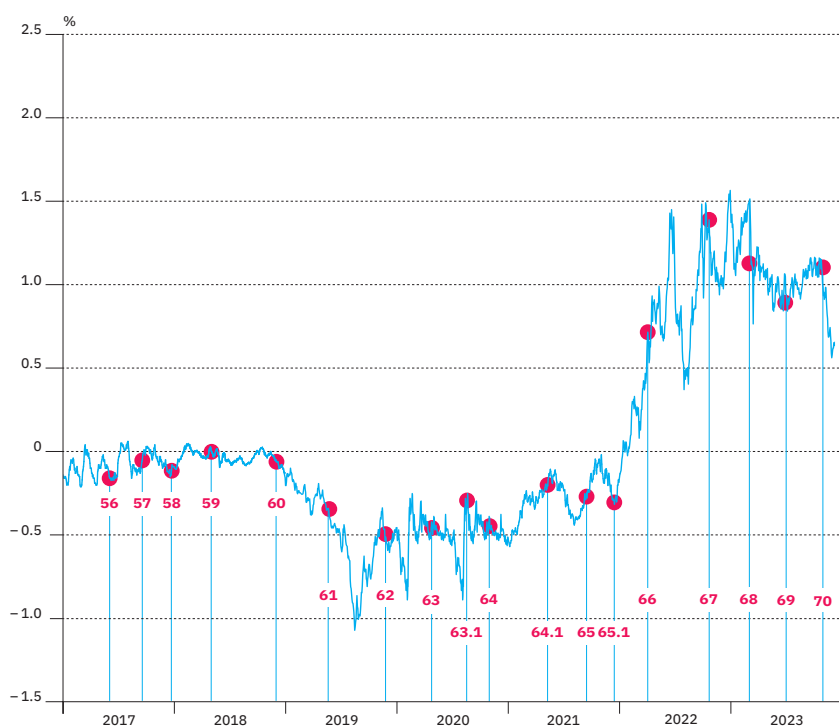
Activité d'emprunt



Les dates de remboursement de la série 44 en mars et de la série 46 en juillet ont constitué le cadre temporel de l'activité d'emprunt durant l'année sous rapport. Les emprunts de conversion sont généralement lancés environ 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 ensuite lieu, juste avant la date de remboursement.

Le 23.02.2023, la série 68 a été placée avec succès sur le marché pour un volume de CHF 121.8 millions, garantissant ainsi le remboursement dans les délais de la série 44. Les all-in-costs pour la durée de 20 ans sont de 1.983%. 36 maîtres d'ouvrage ont participé au nouvel emprunt avec 48 quotes-parts au total. 43 d'entre elles, d'un montant total de CHF 100.9 millions ont été utilisées pour

le remboursement le 24.03.2023. Un maître d'ouvrage a déjà retiré CHF 1.2 million pour la conversion d'une quote-part de la série 46 à échéance du 24.07.2023.

Un nouvel emprunt de conversion a été lancé le 29.06.2023. 23 maîtres d'ouvrage ont participé à la nouvelle série 69, d'un volume de CHF 68.7 millions, avec 28 quotes-parts au total. La CCL a pu profiter de l'environnement de marché extrêmement réceptif, non seulement pour émettre à nouveau une durée de 20 ans, mais aussi pour lancer un emprunt avec un volume d'émission inférieur au seuil de mise en pension de CHF 100 millions, à des conditions attrayantes. Le coupon d'intérêt est de 1.700% – les all-in-costs sont de 1.730%. Le 24.07.2023, la série 46 a été remboursée pour un volume total de CHF 77.6 millions sur ce montant, CHF 43.9 millions proviennent de la nouvelle série.



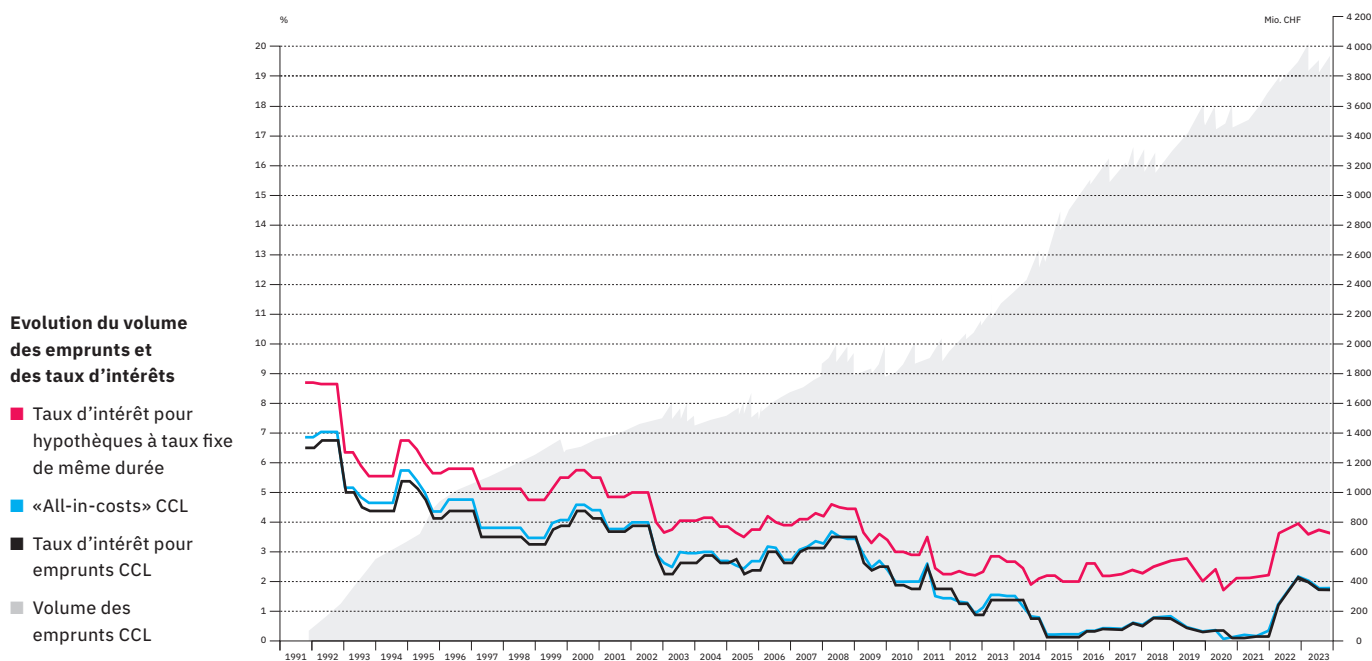
 Rendement des obligations de la Confédération (10 ans)
 Lancement des emprunts CCL

Série	Pricing	Durée (a)	Coupons (%)	Prix d'émission (%)	All-in-costs (%)	Montant total (Mio. CHF)
68	23.02.23	20	1.950	101.530	1.983	121.8
69	29.06.23	20	1.700	101.571	1.730	68.7
70	31.10.23	17	1.700	101.345	1.739	105.7

En octobre, la commission d'examen a approuvé d'autres demandes de nouveaux financements pour un montant total de CHF 108.8 millions. A ce moment-là, la direction a jugé probable qu'un nouvel emprunt public puisse être placé sur le marché des capitaux fin octobre, en lieu et place de l'augmentation prévue jusqu'alors. Fin octobre, 38 autorisations avaient été accordées pour un montant total de CHF 158.2 millions. Cette somme a permis de lancer le 31.10.2023, dans un contexte de marché exigeant, un nouvel emprunt de CHF 105.7 millions avec la série 70. La durée a été fixée à 17 ans et 5 mois en raison de la planification à long terme; les all-in-costs s'élèvent à 1.739%.

Les courbes du graphique ci-dessous montrent que les financements CCL, même après la hausse des intérêts, sont toujours nettement plus avantageux que les hypothèques fixes comparables des banques. Le graphique de la 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 respectif.

83 maîtres d'ouvrage ont participé aux trois nouveaux emprunts pour un volume total de CHF 296.2 millions, réparti en 108 parts en tout. Avec ces financements, la CCL a apporté à nouveau une contribution notable à la réduction des loyers et réduit pour des années les risques de fluctuation des taux d'intérêt.



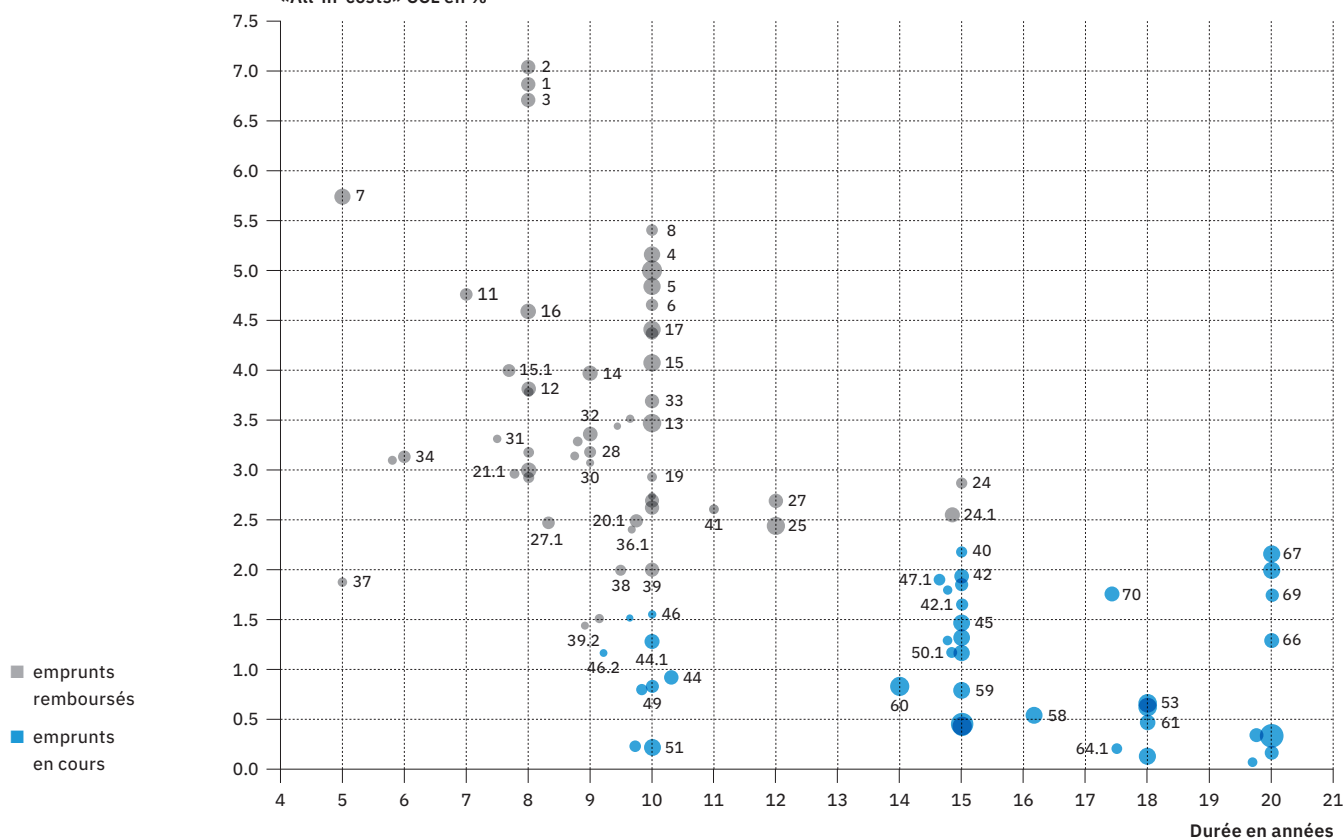
Les émissions depuis la création de la CCL le 11.12.1990 jusqu'au 31.12.2023 présentent l'image suivante:

Total des émissions lancées	96	Nombre de maîtres d'ouvrage par émission	4 à 59
Total des emprunts de base	57	Maîtres d'ouvrage par émission Ø	26
Total des augmentations	26	Montant du prêt touché par maître d'ouvrage Ø CHF	3 243 937
Total des placements privés	13		
Volume total des émissions CHF 8 025 500 000			
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 2 390 676
Emprunts en cours au 31.12.2023 CHF 3 933 200 000			
Durée maximale	20 ans	Taux d'intérêt Ø	0.824%
Durée minimale	5 ans	All-in-costs Ø	0.872%
Financement de transition	1 mois	Durée résiduelle Ø	10.30 ans

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

ments à terme, mais il y a en revanche la possibilité d'obtenir des quotes-parts de conversion longtemps à l'avance et de s'assurer ainsi suffisamment tôt des conditions attrayantes.

«All-in-costs» CCL en %



Utilisation des fonds

Le 31.12.2023, sur 556 membres, 439 participaient à des emprunts CCL comme suit:

Association	Nombre de membres	Membres avec parts	Total parts (CHF)	Part (%)
CHS ¹	380	315	3 286 800 000	83.57
Logement Suisse ²	140	103	553 900 000	14.08
autres membres	36	21	92 500 000	2.35
Total	556	439	3 933 200 000	100.00

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

² Logement Suisse – association des coopératives d'habitation

Les conditions d'un financement CCL sont définies 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 également partie d'une organisation faitière de l'habitat d'utilité publique. Pour fixer les priorités des financements CCL, le comité s'est axé sur les prescriptions de la loi sur le logement.

Les fonds provenant d'emprunts CCL peuvent être affectés à la consolidation de crédits de construction, au remplacement d'hypothèques existantes ou à la conversion de parts CCL échues. Il est aussi possible de financer des projets de construction et d'assainissement en augmentant des hypothèques sur des immeubles existants et en rendant ainsi disponibles des fonds propres pour d'autres projets.

La CCL peut accorder des financements jusqu'à 80% de la valeur de rendement d'un immeuble. Les parts supérieures à 70% doivent être amorties – que ce soit par des versements y afférents sur les hypothèques de rang antérieur ou par la constitution de réserves de liquidités. La garantie d'une quote-part CCL doit être assurée par des titres de gage immobilier ou d'autres couvertures

usuelles. A fin 2023, les prêts étaient garantis en moyenne dans les limites d'un plafond de nantissement de 64.80%.

La carte en page 4 montre la répartition des financements CCL et les emplacements des lotissements (objets de gage) en Suisse. Les graphiques à barres de la page 5 indiquent la répartition des 556 membres de la CCL dans les différentes régions du pays, avec et sans quotes-parts CCL, ainsi que le parc de logements des 439 membres bénéficiant de financements CCL, répartis entre logements avec et sans quotes-parts CCL.

Les prêts existants au 31.12.2023 ont été utilisés pour financer 38 537 logements. Ils représentaient les valeurs suivantes:

Maîtres d'ouvrage avec parts CCL	439
avec logements financés par des parts CCL	38 537
en nombre d'immeubles	1 024
Rendement locatif net de ces logements CHF	573 650 114
Valeur de rendement des logements avec parts CCL	CHF 10 333 146 345
Taux de capitalisation moyen	5.55%

Financements CCL CHF	3 933 200 000
avec nombre de parts	1 375
Participation du financement CCL à la valeur de rendement	38.06%
Montant moyen de nantissement	64.80%

Ensemble du parc de logements des 439 membres	114 041
Rendement locatif net de ces logements CHF	1 643 091 539
Valeur de rendement de tous les logements	CHF 29 596 970 214
Calculé avec le taux de capitalisation de	5.55%

Gestion et notation

Au cours des dernières années, la CCL a fortement développé ses instruments de gestion des prêts. La gestion actuelle des risques est décrite à la page 14. Il y est également fait référence à l'art. 41a OLOG, qui a été ancré dans cette ordonnance en rapport avec le crédit-cadre 2021–2027 et qui exige ce qui suit:

Les maîtres d'ouvrage bénéficiant de financements CCL doivent remettre chaque année au secrétariat les comptes et d'autres documents. Ceux-ci sont évalués par un organe de contrôle externe indépendant selon des critères uniformes. Sur cette base est effectuée l'attribution à l'une des quatre classes de rating. Les chiffres clés issus de cette analyse sont saisis dans la base de données et historisés. 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 2023.

292 maîtres d'ouvrage bénéficiant de quotes-parts CCL sont rangés dans la meilleure classe de rating 1. Environ 67% des prêts sont placés auprès d'eux. 23 membres ont été attribués à la classe 3 avec la mention «suffisant». Ils sont soumis à un contrôle particulier du secrétariat et doivent, sur demande, lui fournir des informations supplémentaires sur l'état respectif du financement et de la garantie. Un peu plus de 92% des hypothèques accordées sont garanties

dans le cadre d'un plafond de 70% maximum de la valeur de rendement des biens immobiliers mis en nantissement. Le nantissement-ci était supérieur à 80% pour des prêts d'environ CHF 22.2 millions. Ces positions font également l'objet d'une surveillance spéciale de la part du secrétariat.

Sur la base du complément mentionné apporté à 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 avec des parts CCL. Ce rapport comprend notamment le compte de résultats de l'immeuble, l'état du financement de rang antérieur ou de même rang, l'état des locations, la description de l'état de construction de l'ensemble de l'immeuble ainsi que des objets loués et des installations d'exploitation qui en font partie. Jusqu'à la date du présent rapport, le secrétariat a examiné 135 des documents demandés pour 139 immeubles et saisi les résultats dans sa base de données. D'une manière générale, la collaboration avec les maîtres d'ouvrage concernés a été très satisfaisante. Pour l'exercice en cours, 219 contrôles sont prévus.

En tant qu'élément supplémentaire de la gestion des risques, la direction tient une liste d'observation spéciale dans laquelle sont enregistrées les positions inhabituelles résultant de l'examen de la solvabilité, l'analyse externe du portefeuille effectuée tous les deux ans, le contrôle des objets ou d'autres sources d'information.

Rating	Membres	%	Montant total	%	Parts	%	Nantissement
1	292	66.5%	2 692 800 000	68.5%	2 517 444 470	64.00%	jusqu'à 70%
					167 271 490	4.25%	70–80%
					8 084 040	0.21%	> 80%
2	124	28.2%	1 123 800 000	28.6%	1 014 159 734	25.78%	jusqu'à 70%
					103 992 696	2.64%	70–80%
					5 647 570	0.14%	> 80%
3	23	5.2%	116 600 000	3.0%	88 226 680	2.24%	jusqu'à 70%
					19 897 500	0.51%	70–80%
					8 475 820	0.22%	> 80%
Total	439	100.00%	3 933 200 000	100.00%	3 933 200 000	100.00%	

Comptes annuels

Les émissions réalisées durant l'année sous revue ont généré un produit de gestion total de CHF 5 065 140, dont CHF 4 472 740 ont été affectés aux provisions. La différence de CHF 592 400 représente les déductions de frais de 0.1% du montant de l'emprunt perçues pour l'examen de la demande et l'émission de l'emprunt. La dissolution de CHF 2 336 220 de la provision pour frais de gestions constitue cette année encore la principale source de revenus pour le financement de l'activité commerciale. Les coûts engagés pour la première fois pour le personnel et l'exploitation du propre secrétariat sont comptabilisés dans les charges d'exploitation. Dans ce contexte, les postes du compte de résultat «charges de personnel» et «amortissements» ont été ajoutés. Les frais de tiers pour la gestion des affaires effectuée sur la base d'un mandat sont supprimés. Le produit des intérêts sur les prêts et les charges d'intérêts sur les emprunts s'équilibrent, car les fonds issus des emprunts sont remis aux maîtres d'ouvrage aux conditions de taux d'intérêt applicables à ces derniers. Avec un montant de CHF 1 402 083, le résultat d'exploitation est supérieur de CHF 490 008 à celui de l'année précédente. Grâce à la très bonne évolution des marchés boursiers, un résultat financier de CHF 1 529 982 a pu être réalisé. Celui-ci permet de reconstituer, du moins en partie, la réserve de fluctuation de valeurs de CHF 2 600 000 qui avait été dissoute l'année précédente. Le bénéfice annuel après impôts s'élève à CHF 2 490 804. Dans le bouclage selon CO, après les attributions aux provisions pour risques sur prêts et aux réserves de fluctuation, il en résulte un bénéfice de CHF 796 804.

Au 31.12.2023, la CCL avait des emprunts obligataires et des placements privés en cours pour un montant de CHF 3 933 200 000. Les prêts à nos membres ont augmenté pour atteindre la même somme (graphique en page 9). Une fois de plus, aucune défaillance n'a été enregistrée au cours de l'année sous rapport. La provision pour frais de gestion s'élève à CHF 25 321 682 et couvre les frais de gestion de tous les emprunts en cours jusqu'au dernier remboursement en 2043. CHF 444 300 ont été attribués à la provision

pour risques de pertes sur intérêts, ce qui correspond à la déduction des frais de 0.15% sur le volume d'émission 2023.

Les comptes annuels établis selon Swiss GAAP RPC font apparaître un capital propre de CHF 19 056 194, soit CHF 4 911 000 de plus que dans les comptes selon CO. La différence correspond à la somme des provisions pour risques sur les prêts de CHF 3 400 000 et de la réserve de fluctuation de CHF 2 400 000, sous déduction des impôts latents de CHF 889 000 qui pèsent sur ces deux postes.

Perspectives commerciales

Le 24.09.2024, la série 49 d'un volume de CHF 125.2 millions arrivera à échéance de remboursement. Le secrétariat a laissé entrevoir un financement de conversion aux 42 maîtres d'ouvrage qui y ont participé. Elle procédera vraisemblablement à une nouvelle émission en vue de cette échéance à fin août 2024. D'ici là, le calendrier des emprunts est en premier lieu fonction des demandes de crédit des membres et des conditions sur le marché des capitaux. Pour les conversions et les nouveaux financements en 2024, 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.

Remerciements

Nous apprécions beaucoup l'excellente collaboration avec le comité, la commission d'examen et les collaborateurs de l'OFL et nous les remercions de leur confiance. Nous remercions également les représentants des associations faitières et nos banques commerciales pour leur précieux soutien. Nous apprécions le contact avec nos membres et sommes heureux de pouvoir leur fournir des renseignements et des financements. Le début de l'année sous examen a été marqué par un changement dans l'organisation du secrétariat ainsi que par un changement de direction. A cet égard, nous tenons à remercier tout spécialement Ernst Hauri et Guido Gervasoni, qui ont toujours apporté leur soutien à la direction dans cette phase exigeante.

Patrizia Obrist, directrice

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 relative aux mesures de garantie des emprunts CCL du 1^{er} 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 à un contrôle au moins tous les quatre ans conformément aux prescriptions de l'art. 41a OLOG, afin d'identifier un changement, notamment en ce qui concerne le revenu locatif et l'état de la construction des objets mis en gage et, si nécessaire, de 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.

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. Les affaires opérationnelles de la CCL sont traitées par sa direction. La CCL emploie en tout sept collaborateurs pour un total de 390 pour cent de poste (jour de référence 31.12.2023).

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 2021 à 2027, d'un montant maximum de CHF 1.7 milliard, se fonde sur l'Arrêté fédéral du 03.03.2021 relatif à un crédit-cadre destiné à financer les engagements conditionnels pour l'encouragement de l'offre de logements.

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, 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.

Le comité s'est réuni quatre fois en séance ordinaire au cours de l'exercice.

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.

La commission des finances s'est réunie à trois reprises au cours de l'exercice.

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.

La commission d'examen s'est réunie à quatre reprises au cours de l'exercice.

Secrétariat et direction

Le secrétariat gère les affaires de la CCL conformément au règlement d'organisation. Les membres de la direction sont nommés par le comité. La direction gère le secrétariat et l'organise de manière appropriée. Au moins un membre de la direction participe avec voix consultative aux séances du comité, de la commission des finances et de la commission d'examen.

Organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers SA à Zurich est depuis 2006 l'organe de révision de la CCL selon le droit des obligations. Elle est toujours élue pour un an. Le réviseur responsable change, selon art. 730a 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.

Le président du comité reçoit une indemnité annuelle de CHF 12 000, les membres du comité reçoivent chacun CHF 6 000. De plus, un jeton de présence de CHF 400 est versé par séance d'une demi-journée. Un tarif horaire de CHF 170 est versé pour la participation à des groupes de travail et pour l'activité d'expert. Les frais de déplacement sont indemnisés. Durant l'année sous rapport, un montant total de CHF 94 946 (année précédente: CHF 90 478) a été versé à titre d'indemnités aux membres du comité.

Les membres de la commission d'examen reçoivent des jetons de présence de CHF 400 par demi-journée de séance. Un tarif horaire de CHF 170 est versé pour la participation à des groupes de travail et pour l'activité d'expert. Les frais de déplacement sont indemnisés. Les membres de la commission d'examen ont touché des honoraires et jetons de présence pour un total de CHF 70 463 (année précédente: CHF 66 311).

La direction n'étant composée que de deux personnes, il est renoncé à la publication de leur indemnisation. Le rapport entre l'indemnité la plus basse et la plus élevée (corrigée en fonction du plein temps) est un facteur de 2.76.

Les honoraires de la révision se sont élevés durant l'année sous rapport à CHF 52 342 en tout (année précédente: CHF 50 888). La société PricewaterhouseCoopers SA n'a fourni, comme l'année précédente, aucune prestation supplémentaire durant cette année.

Liens d'intérêt

Les collaborateurs de la CCL et les membres de la direction sont tenus de déclarer les mandats qui pourraient donner lieu à un conflit d'intérêts. Ceux-ci sont indiqués dans le présent rapport annuel sous «Organes et fonctionnaires état au 26.03.2024».

De plus, le comité directeur a édicté un Guide pour la prévention des conflits d'intérêts. Celui-ci a été adapté pour la dernière fois lors de sa séance du 26.08.2023.

Tous les membres du comité et de la commission d'examen doivent déclarer auprès de quels membres de la CCL ils sont membres de la coopérative ou actionnaires et/ou membres d'un organe, que ce soit directement ou par l'intermédiaire d'une société à laquelle ils participent. Lors de décisions de la CCL concernant ces membres, ils doivent se récuser et quitter la salle de séance à cette occasion. Dans un souci de transparence, d'autres liens commerciaux avec des membres de la CCL ou avec des mandants ayant une activité commerciale potentiellement concurrente doivent également être déclarés.

Les membres de la direction et les collaborateurs du secrétariat doivent également faire état de leurs liens avec des membres de la CCL. Ils ne peuvent pas siéger dans des organes de membres de la CCL ou d'organisations ayant une activité commerciale potentiellement concurrente. Le comité peut autoriser des exceptions dans des cas justifiés.

D'autres tiers mandatés par la CCL ou par le secrétariat doivent également faire connaître leurs liens avec des membres de la CCL.

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. 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 2023

Bilan au 31.12.2023	ACTIFS	31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF
	Actifs circulants		
	Liquidités (Annotation 1)	41 239 006	38 557 506
	Créances	454 137	186 247
	Prêts (Annotation 3)	125 200 000	256 700 000
	Titres (Annotation 2)	34 785 084	32 359 713
	Actifs transitoires	163 415	113 289
	Total actifs circulants	201 841 642	327 916 755
	Actifs immobilisés		
	Prêts (Annotation 3)	3 808 000 000	3 637 000 000
	Actifs corporels (Annotation 4)	93 100	0
	Total actifs immobilisés	3 808 093 100	3 637 000 000
	TOTAL ACTIFS	4 009 934 742	3 964 916 755
	PASSIFS		
	Dettes à court terme		
	Emprunts obligataires (Annotation 3)	125 200 000	256 700 000
	Engagements au titre de livraisons et prestations	80 932	2 028
	Autres obligations à court terme	0	0
	Passifs transitoires		
	intérêts courus sur emprunts obligataires	13 338 676	12 488 003
	autres	28 060	18 010
	Total dettes à court terme	138 647 668	269 208 041
	Dettes à long terme		
	Provisions (Annotation 5)	44 230 880	42 198 324
	Emprunts obligataires (Annotation 3)	3 808 000 000	3 637 000 000
	Total dettes à long terme	3 852 230 880	3 679 198 324
	Total fonds de tiers	3 990 878 548	3 948 406 365
	Fonds propres		
	Parts sociales	3 310 000	3 255 000
	Réserve issue du bénéfice		
	Report à nouveau	13 255 390	15 405 728
	Bénéfice de l'exercice / perte (-)	2 490 804	-2 150 338
	Total fonds propres	19 056 194	16 510 390
	TOTAL PASSIFS	4 009 934 742	3 964 916 755

Comptes annuels 2023

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2023

	2023	2022
	CHF	CHF
RECETTES D'EXPLOITATION		
Recettes tirées de la gestion		
pour activité d'emprunt	3 723 760	3 227 900
pour examen des demandes	296 200	248 300
pour risques de pertes sur intérêts	444 300	372 450
pour frais de tiers sur emprunts	600 880	521 430
Contributions des membres	109 200	108 400
Dissolution de la provision (Annotation 5)		
pour frais de gestion	2 336 220	2 209 500
pour frais de tiers sur emprunts	409 964	360 206
Produit des intérêts sur prêts	30 571 653	26 961 955
Autres recettes	170	1 937
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	38 492 347	34 012 078
DEPENSES D'EXPLOITATION		
Charges d'intérêts sur emprunts	30 571 653	26 961 955
Frais de tiers sur emprunts	409 964	360 206
Augmentation de la provision (Annotation 5)		
pour frais de gestion	3 427 560	2 979 600
pour risques de pertes sur intérêts	444 300	372 450
pour frais de tiers sur emprunts	600 880	521 430
Frais de personnel	943 394	0
Administration et marketing	556 561	534 405
Prestations de tiers	105 153	1 369 957
Amortissements	30 799	0
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION	37 090 264	33 100 003
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 402 083	912 075

Comptes annuels 2023

Comptes de pertes et profits pour l'exercice 2023

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

PRODUITS ET CHARGES EXTRAORDINAIRES

Produits extraordinaires

TOTAL PRODUITS ET CHARGES EXTRAORDINAIRES

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

Impôts directs (Annotation 10)

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE / PERTE (-)

	2023 CHF	2022 CHF
	653 005	375 163
	1 053 743	7 866
	-91 439	-157 299
	-85 327	-3 676 519
	1 529 982	-3 450 789
	2 932 065	-2 538 714
	6 000	0
	6 000	0
	2 938 065	-2 538 714
	-447 261	388 376
	2 490 804	-2 150 338

Comptes annuels 2023

Preuve du capital propre au 31.12.2023

Fonds propres	Parts sociales (Parts sociales à CHF 5 000)	Réserve issue du bénéfice	Résultat annuel	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2021	3 200 000	15 405 728	-	18 605 728
Affectation du bénéfice	-	-2 150 338	2 150 338	0
Emission parts sociales	85 000	-	-	85 000
Reprise parts sociales	-30 000	-	-	-30 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	-2 150 338	-2 150 338
Etat au 31.12.2022	3 255 000	13 255 390	0	16 510 390
Affectation du bénéfice	-	2 490 804	-2 490 804	0
Emission parts sociales	80 000	-	-	80 000
Reprise parts sociales	-25 000	-	-	-25 000
Bénéfice de l'exercice	-	-	2 490 804	2 490 804
Etat au 31.12.2023	3 310 000	15 746 194	0	19 056 194

Comptes annuels 2023

Tableau de financement 2023

	2023	2022
	CHF	CHF
Variation des liquidités		
Activité opérationnelle		
Résultat annuel	2 490 804	-2 150 338
Amortissements	30 799	0
Résultats de titres non réalisés	-958 884	3 666 934
Variation de réserves (Annotation 5)	2 032 556	875 774
Variation de créances et actifs transitoires	-318 016	-152 816
Variation d'obligations à court terme et passifs transitoires	939 627	533 322
Cash-flow activité opérationnelle	4 216 886	2 772 876
Investissements		
Versement des prêts	-296 200 000	-248 300 000
Remboursement des prêts	256 700 000	37 100 000
Achat de titres	-8 081 938	-1 984 972
Vente de titres	6 615 451	374 990
Investissements biens mobiliers	-123 899	0
Cash-flow investissements	-41 090 386	-212 809 982
Financement		
Versement d'emprunts obligataires et de placements privés	296 200 000	248 300 000
Remboursement d'emprunts obligataires et de placements privés	-256 700 000	-37 100 000
Variation de parts sociales	55 000	55 000
Cash-flow financement	39 555 000	211 255 000
Variation des liquidités	2 681 500	1 217 894
Preuve de la variation des liquidités		
Etat des liquidités au début de l'exercice	38 557 506	37 339 612
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	41 239 006	38 557 506
Variation des liquidités	2 681 500	1 217 894

Comptes annuels 2023

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 1^{er} décembre 2022 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:

	31.12.2023	31.12.2022
US Dollar	0.8416	0.9252
EURO	0.9297	0.9875

• Actifs corporels

Les actifs corporels sont évalués au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements nécessaires. Les amortissements sont effectués de manière linéaire et indirecte sur la durée d'utilisation économique de l'actif immobilisé. Ils ont été fixés comme suit:

Catégorie d'actif	Durée d'utilisation
Mobiliers	4 ans
Informatique	3 ans

• 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 2023

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.
- **Prévoyance du personnel**
A coopérative CCL est affiliée à l'institution de prévoyance Profond. Il s'agit d'une institution de prévoyance de droit suisse. La détermination de l'utilité économique ou des engagements économiques s'effectue sur la base des comptes annuels de Profond Institution de prévoyance établis selon la norme Swiss GAAP RPC 26.

Une utilité économique provenant d'institutions de prévoyance est inscrite au bilan lorsqu'il est autorisé et prévu d'utiliser l'excédent de couverture de l'institution de prévoyance pour couvrir les charges de prévoyance futures de la révoyance. Un engagement économique est comptabilisé au passif lorsque les conditions de constitution d'une provision sont remplies.
- **Modifications par rapport à l'année précédente**
Au 1^{er} janvier 2023, la Centrale d'émission CCL a mis en place son propre secrétariat et a repris de GeRoGestions SA le personnel et l'infrastructure dans les bureaux d'Oltén, avec les contrats y afférents. Dans ce contexte, les postes du bilan et du compte de résultats actifs corporels, frais de personnel et amortissements ont été ajoutés.

Comptes annuels 2023

Annexe avec annotations

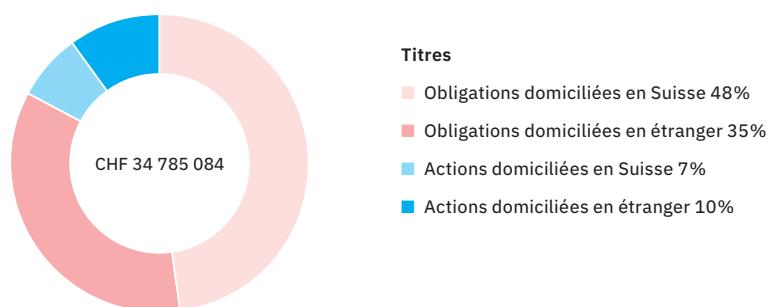
Annotation 1

Liquidités	31.12.2023	31.12.2022
Répartition des avoirs bancaires	CHF	CHF
Comptes CCL	41 239 006	38 557 507
Total liquidités	41 239 006	38 557 507

Annotation 2

Titres	31.12.2023	31.12.2022
Répartition	CHF	CHF
Fonds du marché monétaire et similaires	0	4 815 154
Actions, fonds d'actions	5 615 941	5 125 065
Obligations, fonds d'obligations	29 169 143	22 419 494
Total titres	34 785 084	32 359 713

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 2023

Annexe avec annotations

Annotation 3

Prêts				31.12.2023	31.12.2022
Emprunts obligataires et placements privés				CHF	CHF
Emprunt	Taux d'intérêt	Durée	Échéance		
Série 40*	2.125%	2010–2025	04.11.2025	56 400 000	56 400 000
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	0	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	0	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	111 400 000
Série 67	2.125%	2022–2042	24.11.2042	136 900 000	136 900 000
Série 68	1.950%	2023–2043	20.03.2043	121 800 000	0
Série 69	1.700%	2023–2043	20.07.2043	68 700 000	0
Série 70	1.700%	2023–2041	29.04.2041	105 700 000	0
Total Prêts				3 933 200 000	3 893 700 000
Total Emprunts obligataires et placements privés					

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 2023

Annexe avec annotations

Annotation 4

Tableau des actifs corporels Actifs corporels	Valeurs d'acquisition	Corrections de valeur	Total
	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2021	0	0	0
Entrées (+)	0	0	0
Amortissements (-)	0	0	0
Etat au 31.12.2022	0	0	0
Entrées (+)	123 899	0	123 899
Amortissements (-)	0	-30 799	-30 799
Etat au 31.12.2023	123 899	-30 799	93 100

Annotation 5

Provisions pour	Frais de gestion	Frais de tiers sur prêts	Risques de pertes d'intérêts	Impôts latents	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Etat au 31.12.2021	23 460 242	4 246 232	12 605 076	1 011 000	41 322 550
<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>
Dissolutions (-)	2 209 500	360 206	0	0	2 569 706
Utilisations (-)	0	0	0	-428 000	-428 000
Augmentations (+)	2 979 600	521 430	372 450	0	3 873 480
Etat au 31.12.2022	24 230 342	4 407 456	12 977 526	583 000	42 198 324
<i>Dont à court terme</i>	<i>2 336 220</i>	<i>409 964</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 746 184</i>
Dissolutions (-)	2 336 220	409 964	0	0	2 746 184
Utilisations (-)	0	0	0	0	0
Augmentations (+)	3 427 560	600 880	444 300	306 000	4 778 740
Etat au 31.12.2023	25 321 682	4 598 372	13 421 826	889 000	44 230 880
<i>Dont à court terme</i>	<i>2 359 920</i>	<i>400 764</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 760 684</i>

Comptes annuels 2023

Annexe avec annotations

Annotation 6

Personnel/ Prévoyance du personnel

Le taux de couverture de l'institution de prévoyance Profond s'élève à 106.5% au 31.12.2023. Il n'existe pas de réserves de cotisations de l'employeur. Au 31.12.2023, il n'y a pas d'engagements ouverts envers l'institution de prévoyance Profond. Les charges de prévoyance pour l'année 2023 s'élèvent à CHF 43 738 (année précédente: CHF 0). La Centrale d'émission emploie moins de 10 collaborateurs (calculée en postes à plein temps) en moyenne annuelle, (aucun l'année précédente).

Annotation 7

Obligation découlant de contrats

Le contrat de location des locaux du secrétariat est résiliable pour la première fois au 31 mars 2028. Les engagements ouverts s'élèvent à CHF 182 130.

Annotation 8

Positions extraordinaires

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

Annotation 9

Actifs mis en gage

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Répartition		
Limites de crédit	6 000 000	6 000 000
Mise à contribution	0	0
Valeur comptable des actifs mis en gage		
Titres	23 255 829	21 331 616

Annotation 10

Impôts

	2023	2022
	CHF	CHF
Charge d'impôt en cours sur le rendement	141 261	39 624
Charge d'impôt latente sur le rendement	306 000	-428 000
Taux d'imposition (avant impôts)	16%	16%

Annotation 11

Remplacement d'une part d'emprunt

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

Comptes annuels 2023

Annexe avec annotations

Annotation 12

Honoraires de l'organe de révision

Les honoraires de la révision se sont élevés durant l'année sous rapport à CHF 52 342 en tout (année précédente: CHF 50 888). La société PricewaterhouseCoopers SA n'a fourni durant l'année sous examen aucune prestation supplémentaire, tout comme l'année précédente.

Annotation 13

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 d'organe 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 membres de la direction et les collaborateurs du secrétariat ne peuvent pas participer à des organes de membres de la CCL. Il leur est par ailleurs interdit de participer à des instances d'organisations qui exercent une activité commerciale potentiellement concurrente à celle de la CCL. Dans des cas justifiés, le comité peut autoriser des exceptions. D'autres détails sont réglés dans le Guide pour la prévention des conflits d'intérêts du 26.08.2023. L'année précédente, la gestion des affaires a été exercée dans le cadre d'un mandat. Un total de CHF 1 238 774 a été versé à ce titre.

Annotation 14

Événements après le jour du bilan

Depuis la date du bilan, aucun événement susceptible d'influencer la représentativité des Comptes annuels 2023 n'est intervenu. Le comité de la CCL a adopté en sa séance du 26.03.2024 les comptes annuels à l'attention de l'assemblée générale du 13.06.2024.

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 2023, 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 2023 (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 2023 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.

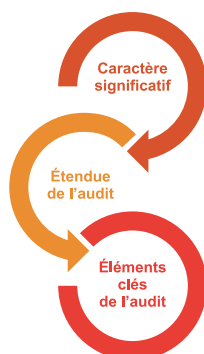
Fondement de l'opinion d'audit

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 380'000

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, www.pwc.ch

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

Comptes annuels 2023

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.

Caractère significatif global	CHF 380'000
Point de référence	Recettes d'exploitation
Justification du choix de la grandeur de référence pour la détermination du caractère significatif global	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 19'000 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. À titre de garantie, ces derniers doivent fournir des	<ul style="list-style-type: none">Nous avons discuté avec les responsables au sujet du processus mis en œuvre pour l'examen des demandes et l'octroi des prêts et consulté les documents



Comptes annuels 2023

Rapport de l'organe de révision

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 2023, 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 3'933'200'000 (Année précédente: CHF 3'893'700'000).

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 (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 13'421'826 (Année précédente: CHF 12'977'526) constituées pour les risques de perte d'intérêts.

Nous considérons que la procédure choisie par la CCL pour évaluer les provisions pour risques de perte d'intérêts est appropriée.

- 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 (séries 68, 69 et 70).

Nous constatons que pour l'ensemble des emprunts par obligations et placements privés en cours, d'un montant de CHF 3'933'200'000 (Année précédente:



Comptes annuels 2023

Rapport de l'organe de révision

CHF 3'893'700'000) (remarque 3 à l'annexe des états financiers), un engagement de cautionnement de la Confédération suisse était disponible.

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 2023

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 agréé
Réviseur responsable



Tobias Leisibach
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 26 mars 2024



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 26.03.2024

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: aucun

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;
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 de la Commission consultative du
Comité de la Fête fédérale de Gymnastique 2025,
Lausanne; 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 26.03.2024

**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 comité de la CI Coopératives
d'habitation de la Ville de Zoug; Zoug

**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

Mandats: membre du conseil de la Fondation
Domicil, Zurich; membre du CA de l'Assurance
cantonale des bâtiments GVZ Zurich, Zurich;
membre du CA de l'hôpital Uster AG, Uster;
membre du conseil de la fondation Werkheim
Uster, Uster; membre du conseil de la fondation
«Förderung einer behindertengerechten bau-
lichen Umwelt», Zurich; membre du conseil de
la fondation Andreas Weber, Wetzikon

**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 Thoune; Président de la Kunst- und Kulturhaus
VISA VIS, Berne; vice-président du grand conseil
de la Paroisse générale catholique romaine de la
région de Berne, Berne

Organes et fonctionnaires

état au 26.03.2024

Commission d'examen

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

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: aucun

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

Jutta Mauderli, 1958,
membre depuis le 01.04.2023
Formation/titre: brevet fédéral de fiduciaire immobilière, MAS Real Estate Management
Activité professionnelle: ancienne directrice de Logis Suisse SA
Mandats: CA de la coopérative GGZ Gartenbau Genossenschaft Zürich, Zurich; CA AGD Renovation, Neuenhof; CA Live&Work AG, 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

Patrizia Obrist, 1985,
Directrice depuis le 01.01.2023
Formation/titre: bachelor en économie d'entreprise, orientation Banque & Finance
Activité professionnelle: directrice de la Centrale d'émission CCL, Olten
Mandats: aucun

Roland Weltsch, 1978,
directeur adjoint depuis le 01.02.2024
Formation/titre: économiste d'entreprise diplôme HES, CAS évaluation immobilière HES
Activité professionnelle: directeur adjoint 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

www.egw-ccl.ch