

ANALYSE DES RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE DE PRÊTS DE LA CCL

Version 1.5

MANAGEMENT SUMMARY

POINT DE LA SITUATION

La CCL, fondée en 1990, lève des emprunts à long terme sur le marché des capitaux pour le compte de ses membres (maîtres d'ouvrage d'utilité publique). Les quotes-parts de ces emprunts sont à la disposition de ceux-ci sous la forme de prêts hypothécaires à long terme à taux fixe. Les emprunts bénéficient de la caution de la Confédération suisse. Le Parlement fédéral approuve à cet effet des crédits-cadres d'une somme et d'une durée maximales. La dernière fois, ce fut en date du 3 mars 2021 pour un montant 1'700 millions de francs sur six ans.

Le risque potentiel des garanties de la Confédération a déjà été évoqué dans le cadre du financement des navires de haute mer. Lors des délibérations des commissions parlementaires portant sur le dernier crédit-cadre, la situation des risques liés aux cautionnements en faveur de la CCL a également constitué un point très important.

La société RSN Risk Solution Network AG (RSN) est leader sur le marché des banques cantonales et régionales suisses en matière de méthodes et de logiciels de mesure, de gestion et de compensation des risques attachés aux crédits. Le logiciel de notation de RSN est aujourd'hui utilisé quotidiennement par 30 banques représentant un montant total au bilan de plus de 700 milliards de CHF. Depuis bientôt dix ans, RSN apporte également son soutien à une douzaine de banques cantonales pour l'exécution de tests de résistance, également dénommés tests de stress. Pour ce faire, dite société recourt à une procédure standardisée qu'elle a spécialement développée pour la réalisation de tests de résistance hypothécaires conformes aux exigences de la réglementation.

Après les évaluations basées sur la collecte des données de 2018 et 2020, c'est la troisième fois que les risques liés au portefeuille de prêts de la CCL font l'objet d'une évaluation par la RSN. Alors qu'en 2018, les analyses se focalisaient encore sur la création d'une base de données adéquate et homogène, l'accent a été mis en 2020 sur les effets des modifications que la CCL a apportées - sur la base des recommandations de 2018 - à sa pratique de collecte des données. Avec la collecte d'aujourd'hui, il existe pour la première fois deux lots de données cohérents (2020 et 2022) permettant une évaluation technique et des interprétations subséquentes des changements intervenus dans le portefeuille de prêts de la CCL sur la période de référence 2020 - 2022. Alors que la collecte de données de 2020 reposait encore sur les chiffres clés financiers de 2018 et les données relatives aux immeubles de 2019, l'analyse de 2022 se fonde sur les chiffres financiers de 2020 et les données relatives aux immeubles de 2021.

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

1ère partie: Analyse du portefeuille

En premier lieu, le portefeuille a fait l'objet d'une analyse statistique purement descriptive. A ce stade, il ne s'agissait donc pas d'évaluer l'exposition du portefeuille aux évolutions de l'environnement économique, mais d'analyser le risque inhérent aux financements dans les conditions actuelles. Ont d'abord été examinées la structure de solvabilité des maîtres d'ouvrage (risque de non-paiements) et la structure de nantissement des portefeuilles d'objets (potentiel de pertes). Afin de pouvoir identifier les risques de concentration et les corrélations, les grilles quantitatives, les répartitions régionales et les caractéristiques de diversification ont elles aussi été examinées. L'analyse de la solvabilité des maîtres d'ouvrage s'est axée sur une version du modèle de notation de RSN pour les sociétés immobilières soumises à l'obligation de présenter un bilan, version adaptée avec prudence à la base de données existante.

2e partie: Analyses de cas particuliers

Dans le contexte des analyses pour le rapport 2018, la société RSN a défini un catalogue de critères visant à la surveillance ciblée de positions présentant des risques potentiels. Au cours des analyses actuelles, il a été possible d'ajouter un critère supplémentaire (grandes migrations de rating) au catalogue, ce en raison de la situation aujourd'hui améliorée au plan des données. Pour la première fois, il a été possible de prendre en compte l'évolution historique des maîtres d'ouvrage et de la réévaluer sur la base des données mises à jour.

3e partie: Evaluations du portefeuille

Pour une évaluation des risques globaux dans le portefeuille de prêts de la CCL, il a été finalement procédé au calcul de la perte de crédit attendue dans l'hypothèse de la stabilité économique. La perte de crédit attendue résulte de la moyenne de plusieurs milliers de simulations et décrit ainsi la perte moyenne à escompter dans des conditions macroéconomiques inchangées.

RESULTATS DE LA 1ERE PARTIE: ANALYSE DU PORTEFEUILLE

Pour les besoins du présent rapport, tous les maîtres d'ouvrages ont à nouveau fait l'objet d'une évaluation à l'appui des méthodes de la RSN. En raison des améliorations de la qualité des données établie lors de la collecte de données 2020, les ratings calculés depuis cette date peuvent être considérés comme plus significatifs que ceux de 2018. Pour la première fois, il a également été possible de comparer deux points de données homogènes (collecte de données 2020 et 2022) à un niveau technique. De façon générale, le nouveau calcul des ratings présente la

même image globale qu'en 2020: la notation moyenne des maîtres d'ouvrage correspond toujours aux valeurs de l'année 2020.

RESULTATS DE LA 2E PARTIE: ANALYSES DE CAS PARTICULIERS

Dans le contexte des analyses pour le rapport 2018, la société RSN a défini un catalogue de critères visant à la surveillance ciblée de positions présentant des risques potentiels. Ce catalogue a été réutilisé dans le cadre des analyses actuelles sur la base des données mises à jour.

- **Gros engagements:** le portefeuille de la CCL présente encore des risques de concentration significatifs au plan régional (grandes agglomérations de Zurich et de Lausanne), tout comme des concentrations chez des maîtres d'ouvrage pris individuellement (les 12 maîtres d'ouvrage bénéficiant des volumes de financement les plus élevés représentent 27.9% de l'ensemble du portefeuille de prêts). Il convient cependant de noter qu'il faut s'y attendre, notamment en raison du marché limité.
- **Faible solvabilité:** au vu du mandat d'aide au logement confié à la CCL, il est par ailleurs aisé de comprendre que les évaluations de la solvabilité des maîtres d'ouvrage ont tendance à être plus faibles que celles des sociétés immobilières financées par des banques. Par rapport aux analyses de 2020, il n'y a pas eu de changements notables en termes de chiffres.
- **Nantissement élevé:** la CCL continue de se situer dans le haut de la fourchette des nantisements, ce du fait de son mandat de promotion du logement. La liste actualisée évolue dans le même cadre que celle de 2020.
- **Faible diversification:** pour les maîtres d'ouvrage disposant de portefeuilles immobiliers peu diversifiés, la situation est similaire à celle de 2020.
- **Evaluation de la solvabilité:** dans le cadre des analyses passées, des positions individuelles présentant des évaluations de solvabilité sensiblement différentes (RSN par rapport à CCL) ont été identifiées. Il est réjouissant de constater que pour 11 des 13 maîtres d'ouvrage, les évaluations de solvabilité de RSN et de la CCL se sont alignées depuis lors - la liste s'est toutefois allongée de 16 positions supplémentaires durant la même période.
- **Migrations de rating:** sur la base de l'historique des données de clôture saisies de manière homogène, disponible pour la première fois avec la collecte de données 2022, le catalogue de critères a été complété par un critère supplémentaire, qui quantifie le développement économique des maîtres d'ouvrage. Au total, ont été identifiés 8 maîtres d'ouvrage dont le rating a baissé de plus de deux classes et 11 maîtres d'ouvrage dont le rating a baissé d'exactement deux classes.

RESULTATS DE LA 3E PARTIE: PERTE ATTENDUE

Comme on pouvait s'y attendre au vu des enseignements tirés de la première partie du présent rapport, la perte attendue calculée sur la base de la livraison de données 2020 n'a pas changé durant la période d'analyse 2020-2022. La perte attendue reste stable à 3,7 millions de CHF et correspond à environ 0,1% du total des prêts.