

Rapport Annuel

2023



**CREDIT
LOGEMENT**
GARANTIR VOTRE SÉRÉNITÉ

Tout d'abord, un geste pour la planète

**Dans le prolongement de sa démarche RSE,
Crédit Logement a fait le choix de ne pas imprimer
son rapport annuel.**

Ce document dispose d'une navigation interactive sur le sommaire.



Sommaire

01. Introduction

01.1	Message de la Direction Générale	7
01.2	Conseil d'Administration	8
01.3	Répartition du capital	9
01.4	Comité de Direction	10
01.5	Chiffres clés	11
01.6	Garantir votre Sérénité	12

02. Rapport

02.1	Rapport de gestion	15
------	--------------------	----

03. Éléments financiers

03.1	Bilan	36
03.2	Compte de résultat	38
03.3	Rapport des commissaires aux comptes	39
03.4	Notes annexes aux états financiers	43
03.5	Résultats financiers	74



Introduction

01



2023 : une année de crise du marché immobilier

Dans la continuité du second semestre 2022, le marché de l'immobilier a continué à baisser tout au long de l'année, atteignant des niveaux de production qui n'avaient pas été vus depuis très longtemps.

Le ralentissement de l'économie, l'inflation et les conflits internationaux ont entraîné des hausses régulières des taux de la BCE et, dans leur sillage, une remontée rapide des taux des crédits immobiliers, libérés par la mensualisation du taux d'usure dès le 1^{er} février 2023.

L'augmentation des taux, mais également du niveau d'apport personnel exigé par les normes HCSF, et l'absence de régularisation suffisante des prix ont fini de peser sur la demande et entraîné une chute de l'activité en nombre, mais également en montant.

Pour Crédit Logement, ce fut ainsi 46,3 milliards d'euros d'accords de garantie qui ont été délivrés en 2023, soit une baisse de 48 % par rapport à 2022.

Ces évolutions de marché ont entraîné pour la première fois une diminution de l'encours garanti qui est passé de 429 milliards fin 2022 à 421 milliards fin 2023.

Les équipes Crédit Logement se sont adaptées à ce contexte et se sont mobilisées, notamment autour des enjeux climatiques et des évolutions qu'ils impliquent.

D'importants chantiers ont ainsi pu débiter en collaboration avec nos partenaires bancaires :

- La définition d'une offre verte pour accompagner et encourager la transformation du parc immobilier ;
- L'enrichissement de notre offre d'estimation des biens, CL.Estim, pour intégrer non seulement les notes DPE, mais également une première approche sur les risques climatiques ;

- Le développement d'une offre de garantie dédiée aux travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés ;
- Le suivi et le déploiement de nos actions mises en place pour encadrer les enjeux ESG ;
- Ainsi que l'amélioration continue de nos outils internes.

L'ensemble de ces projets, et bien d'autres, aboutira en 2024.

Que peut-on envisager pour 2024 ?

L'année 2023 s'est terminée sur un point particulièrement bas. 2024 se présente sous de meilleurs auspices. En effet, les taux de la BCE sont stabilisés depuis plusieurs mois maintenant et l'annonce de leur baisse d'ici l'été viendra soutenir le marché.

Les acteurs bancaires n'ont pas attendu pour revoir leurs grilles de taux et tenter de relancer la demande, mais celle-ci ne pourra revenir que progressivement.

Crédit Logement est prêt pour accompagner cette reprise !



Monsieur Olivier BÉLORGEY

Président
Directeur Général Délégué
Directeur Financier de Crédit Agricole CIB
Responsable Financement et Trésorerie
du Groupe Crédit Agricole

Monsieur Yves MARTRENCAR

Président d'honneur

BNP PARIBAS

Représentée par

Madame Gabrielle d'ARAILH

Directrice Financière
des réseaux France (BDDF)

LCL, LE CRÉDIT LYONNAIS

Représenté par

Monsieur Yann LHUISSIER

Directeur Marchés et Clients, Digital,
Assurance et Marché Immobilier

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Représentée par

Madame Marianne AUVRAI-MAGNIN

Directrice de l'Orientation Client
et de la Performance Commerciale

CAISSE CENTRALE DU CRÉDIT MUTUEL

(Groupe Crédit Mutuel)

Représentée par

Madame Sophie OLIVIER

Directrice des Marchés, des Études
et des Affaires Publiques
Confédération Nationale du Crédit Mutuel

BPCE

Représenté par

Monsieur Sylvain PETIT

Directeur de la Stratégie

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Représenté par

Monsieur Eric FILLIAT

Directeur Général

LA BANQUE POSTALE

Représentée par

Monsieur Thomas GUITTET

Directeur des Risques

HSBC CONTINENTAL EUROPE

Représenté par

Madame Axelle MAGNIER

Responsable de l'Amélioration
de l'Expérience Client de la proposition
de valeur et de la Banque au Quotidien

Madame Danielle TONDENIER

Directrice Finances, Achats, Affaires Juridiques,
Engagements, Recouvrement de LCL Le Crédit Lyonnais

Monsieur Nicolas DRAUX

Directeur Retail France de BNP Paribas

Madame Martine LASSÈGUES

Directrice Adjointe de la Banque de Détail en France
de la Société Générale

Monsieur Paul ESPAGNO

Directeur du Département Finances et Risques
de la FNCA

COMMISSAIRES AUX COMPTES**CTF**

Représentée par

Monsieur Christophe LEGUÉ**MAZARS**

Représenté par

Madame Virginie CHAUVIN

Répartition du capital

31 décembre 2023

01.3

INTRODUCTION

ACTIONNAIRE	NOMBRE D'ACTIONS	MONTANT TOTAL	%
Société Générale	2 970 599	207 941 930	16,5053%
BNP Paribas	2 969 699	207 878 930	16,5003%
LCL - Le Crédit Lyonnais	2 969 594	207 871 580	16,4997%
Crédit Agricole	2 879 547	201 568 290	15,9994%
Crédit Mutuel / CIC	1 799 788	125 985 160	10,0000%
Groupe BPCE	1 530 063	107 104 410	8,5014%
Crédit Foncier de France	1 258 022	88 061 540	6,9898%
La Banque Postale	1 079 944	75 596 080	6,0004%
HSBC Continental Europe	539 806	37 786 420	2,9993%
Autres établissements de Crédit	530	37 100	0,0029%
Personnes physiques	269	18 830	0,0015%
TOTAL	17 997 861	1 259 850 270	

Rapport Annuel 2023

9

Comité de direction

31 décembre 2023

Jean-Marc VILON

Directeur Général

Antoine FRACHOT

Directeur Général Délégué

Fabien NEUFINCKDirecteur Général Délégué
Directeur de la Production**Étienne AUVRAI**Directeur du Risque et des Modèles
de Garantie**Blaise BEUTIER**Directeur de la Conformité
et de la Gestion des Risques**Éric EHLER (1)****Sandrine HICHARD-ROBIN (2)**

Directeur des Ressources Humaines

Franck FRADET

Directeur du Recouvrement

Philippe LAINÉDirecteur du Développement
et de la Communication**Michel LAVERNHE**

Directeur des Systèmes d'Information

Claire de MONTESQUIOU

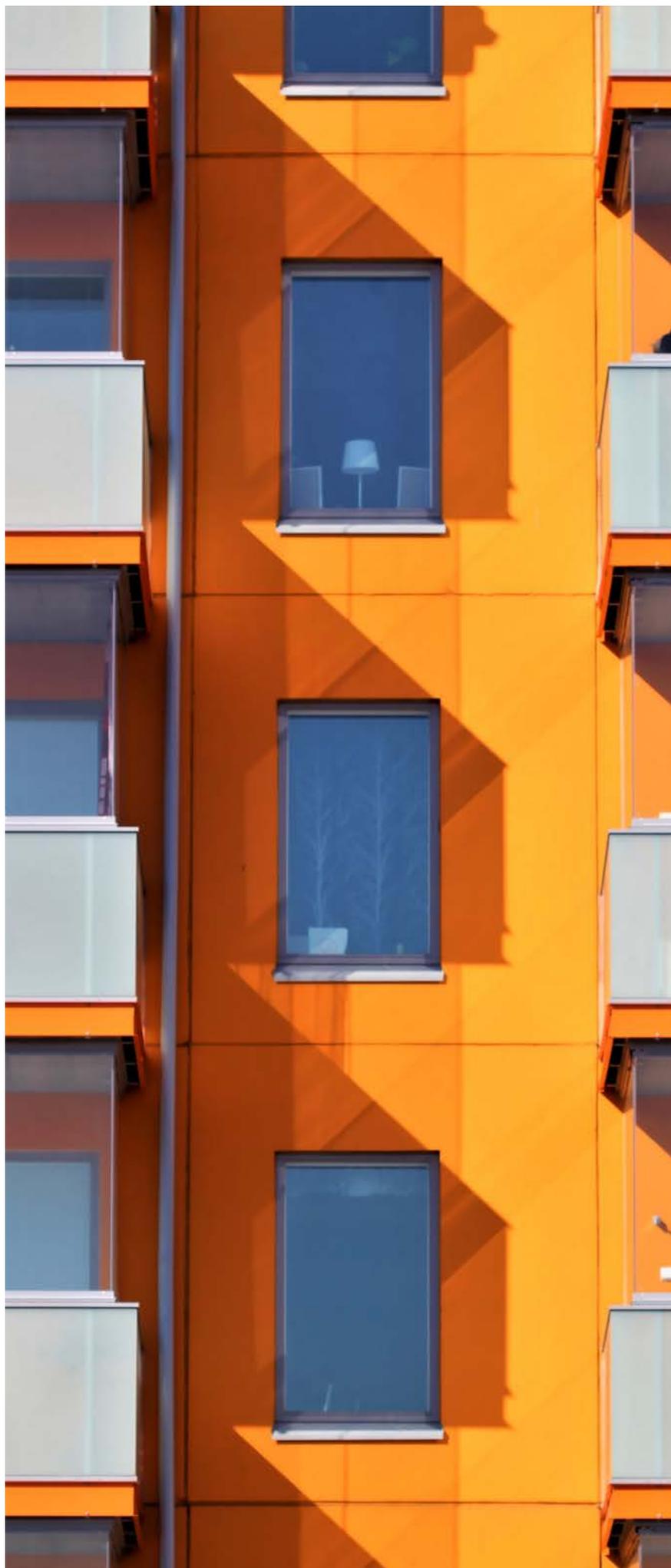
Directrice de l'Audit Interne

Valérie PERRIERDirectrice des Finances
Responsable RSE**Jean-François ROUSSEL**

Directeur de l'Organisation

Caroline ALLORANTDirectrice Adjointe du Développement
et de la Communication**Zenabou JOIN**

Directrice Adjointe du Recouvrement

(1) A fait valoir ses droits à la retraite
au 31 décembre 2023(2) En poste depuis le 1^{er} novembre 2023

PRODUCTION BRUTE

46,3 *milliards d'euros*

240 851 *prêts garantis pour*

204 271 *opérations garanties*

FONDS PROPRES PRUDENTIELS

9

milliards d'euros

ENCOURS

421 *milliards d'euros*

3 394 594 *prêts garantis*

FONDS MUTUEL DE GARANTIE

7

milliards d'euros

NOTATION À LONG TERME

Moody's

AA3 Stable

DBRS

AA Low Stable

EFFECTIF MOYEN

323 *personnes*

Crédit Logement, Garantir votre sérénité

Depuis plus de 45 ans, Crédit Logement agit avec neutralité, expertise et bienveillance pour garantir la sérénité des banques et des emprunteurs en sécurisant le financement des prêts immobiliers pour le logement des particuliers.

10 millions d'emprunteurs ont ainsi pu faire garantir leurs prêts et réaliser leur projet immobilier sans hypothèque grâce à la garantie Crédit Logement.

À Crédit Logement, nous avons à cœur de garantir la sérénité de tous, pour construire et maintenir ensemble un système de financement plus sécurisé, stable et responsable.

Nos métiers

La garantie

La garantie Crédit Logement sécurise le financement des prêts immobiliers auprès des banques comme des emprunteurs. Elle est une alternative fiable, sûre et sereine à l'hypothèque.

L'hypothèque est une garantie donnée sur un bien immobilier : en cas d'impayés, la banque peut le saisir et faire vendre le bien aux enchères pour être payée avant les autres créanciers.

Dans le cas d'une caution, comme celle de Crédit Logement, l'engagement est pris par un tiers. Crédit Logement met à disposition de ses banques partenaires ses équipes expertes dans l'analyse du risque. Toute demande de prêt bancaire, transmise à Crédit Logement est analysée par nos équipes dotées d'un système expert d'aide à la décision. L'accord de garantie s'obtient au plus tard sous 48 heures (sur la base d'un dossier complet) et peut même l'être en temps réel grâce à notre dispositif d'accord automatique.

Le recouvrement

La gestion du recouvrement est incluse dans la garantie Crédit Logement.

En cas d'accidents de la vie ou d'imprévus qui déclencheraient des irrégularités de paiement, Crédit Logement s'engage à accompagner les emprunteurs dans la recherche prioritaire de solutions amiables et adaptées pour faciliter un retour à la normale dans la gestion de leur prêt.

Les actions de Crédit Logement sont menées en conciliant deux objectifs :

- **Préserver la sécurité des engagements ;**
- **Agir dans l'intérêt de toutes les parties (le prêteur, l'emprunteur et la caution) en limitant les déchéances du terme, et faire en sorte de retrouver une gestion normale du prêt et une situation sereine pour la banque, comme pour l'emprunteur.**



Pour l'emprunteur

La garantie Crédit Logement, c'est plus qu'une caution accordée au moment de la mise en place du prêt : c'est une garantie active qui accompagne avec bienveillance l'emprunteur tout au long de la vie du prêt, sans coût supplémentaire.

Rapidité, économie et accompagnement

Avec la garantie Crédit Logement, les formalités sont plus simples et plus légères que pour l'hypothèque. Elle se matérialise par un simple acte sous seing privé, permettant un déblocage rapide du prêt.

La garantie n'est pas strictement attachée au bien pour lequel l'emprunteur a sollicité le prêt. Si l'emprunteur souhaite revendre son bien avant la fin du prêt garanti, il n'a aucuns frais de mainlevée à régler, comme ce serait le cas pour un prêt assorti d'une hypothèque.

Sérénité

Tout au long de la vie du prêt, Crédit Logement et ses équipes cherchent toujours à trouver les solutions les plus adaptées à chaque emprunteur. C'est pour cela que la pédagogie, la responsabilité et la bienveillance sont nos maîtres mots.

Pour la banque

Aucun risque final

Crédit Logement agit comme un label de assurance. Grâce à notre second regard sur le dossier de crédit, la banque est confortée et sécurisée dans son analyse du projet de financement.

Nous nous engageons à étudier chaque dossier transmis par les banques partenaires avec attention.

La décision d'octroi de la garantie se fonde sur un ensemble de critères et une analyse humaine qui permettent de s'assurer de la solvabilité de l'emprunteur et de sa capacité de remboursement.

Notre intervention s'inscrit dans un dispositif de sécurisation du financement de l'habitat qui prend en compte la solvabilité des emprunteurs et ne se cantonne pas uniquement à la valeur des biens financés. Notre action vise toujours à limiter les cas de défaillance des emprunteurs et à gérer au mieux les aléas de la vie.

Crédit Logement assure le recouvrement des créances qu'il cautionne et permet donc à la banque de ne supporter aucun risque final sur les prêts qu'elle accorde.

Une garantie économique performante

À Crédit Logement, nous proposons une prestation complète de recouvrement.

La banque dispose d'une couverture financière des défauts supérieure à celle d'un portefeuille hypothécaire, et réalise une économie de fonds propres grâce à une pondération du risque plus favorable. Rassurée et accompagnée, la banque bénéficie des engagements sérénité de Crédit Logement.

Crédit Logement est une Société de Financement supervisée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – ACPR.

Reconnue dans les accords de Bâle III et par les agences de notation comme garantie comparable aux sûretés réelles, la garantie Crédit Logement permet aux banques un accès aux différentes formes de refinancement, tels que SFH, covered bonds et titrisation.

Nos autres solutions

C'est parce que Crédit Logement poursuit l'objectif fort de faciliter la vie de ses partenaires bancaires sur le crédit immobilier, que des solutions innovantes ont été développées :

CLR Servicing

Notre activité de recouvrement pour compte de tiers propose plusieurs prestations pour permettre aux banques et aux emprunteurs un recouvrement efficace et responsable, notamment celle de servir, dans le cadre de cession de créances immobilières non performantes (NPL). Notre objectif ? Prioriser une issue amiable en accompagnant l'emprunteur.

La Formation

Notre organisme de formation a fêté ses 5 ans en 2022. 501 Professionnels du crédit immobilier ont été formés à la DCI (Directive Crédit Immobilier), en 2023, grâce à l'expertise Crédit Logement. La formation par Crédit Logement est certifiée QUALIOPi.

CL.Data

La solution CL.Data permet d'accéder aux données de taux du marché, au niveau national ou régional, et d'en visualiser les évolutions. Un allié de taille pour analyser, comparer et explorer les taux de crédit immobilier !

CL.Estim

C'est notre solution d'estimation des biens. CL.Estim vous permet d'estimer des portefeuilles de biens, mais également des biens unitairement en intégrant les notes DPE, pour faire face aux enjeux de la rénovation énergétique. Elle s'adresse à tous les acteurs de l'immobilier afin de répondre aux enjeux réglementaires et opérationnels de l'estimation de biens immobiliers résidentiels situés en France (métropolitaine et outre-mer).



*À Crédit Logement,
nous avons à coeur
de garantir la sérénité
de tous, pour
construire et maintenir
ensemble un système
de financement
plus sécurisé,
stable et responsable.*

Rapport de gestion

02

Le marché du financement de l'immobilier résidentiel français*

Après une année 2022 qui marque une rupture dans le dynamisme du marché immobilier, 2023 a démarré dans un contexte morose sans perspective d'amélioration à court terme. L'inflation demeure à un niveau haut et la BCE reste concentrée sur son intention de la juguler en augmentant ses taux directeurs, entraînant de fait une augmentation forte des taux de crédit immobilier.

*Sources : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI) et L'Observatoire Crédit Logement / CSA (tous deux hors rachats de prêts)

Les premiers mois de l'année témoignent d'un marché déjà très affaibli par l'augmentation régulière des taux de crédit immobilier, qui s'impose aux banques depuis juin 2022. Cette augmentation s'accélère très rapidement avec la mise en place de la mensualisation du taux de l'usure dès le 1^{er} février 2023 :

- Ainsi, le taux nominal moyen augmente très fortement sur les premiers mois de l'année passant de 2,59% en janvier à 3,04% en mars, puis 3,45% en juin avec un rythme mensuel d'augmentation autour des 18 points de base ;
- La durée moyenne des crédits, qui avait déjà atteint un niveau particulièrement élevé en 2022, poursuit son ascension en atteignant 245 mois sur le 1^{er} trimestre 2023, pour finalement se stabiliser à 248 mois sur la fin de l'année.

L'évolution de ces conditions de crédits ne permet donc pas un redémarrage du marché ; elles dégradent le pouvoir d'achat des emprunteurs et s'accompagnent d'une baisse du moral des ménages, à un niveau proche de celui de la crise économique de 2008 selon l'indicateur de l'INSEE. D'une problématique d'offre, le marché immobilier passe donc à une problématique de demande.

Les emprunteurs mettent en attente leurs projets et favorisent l'épargne. Ceux qui demeurent sur le marché s'adaptent et revoient leurs ambitions à la baisse avec des opérations moins conséquentes. Ainsi, le montant moyen des opérations est passé de 259K€ en 2022 à 227K€ en 2023.



Les derniers mois de l'année sont marqués par un début de stabilisation des conditions de crédit, liées à la stabilisation des taux de la BCE.

La durée moyenne est restée à 248 mois sur quasiment tout le second semestre. La part de la production réalisée sur des durées longues, entre 20 et 25 ans, passe donc à 65,7% contre 63,1% en 2022. Cet allongement de la durée n'a malgré tout plus été suffisant pour compenser l'insuffisante correction sur les prix des logements.

Dans ces conditions, la production de crédits a été fortement impactée tout au long de l'année. Elle enregistre finalement une baisse conséquente de 41,7% par rapport à 2022.

Après 4,22 % en novembre, le taux moyen des crédits atterrit à 4,24 % en décembre 2023. Il était à 2,34 % un an auparavant, enregistrant ainsi une augmentation de 190 points de base.

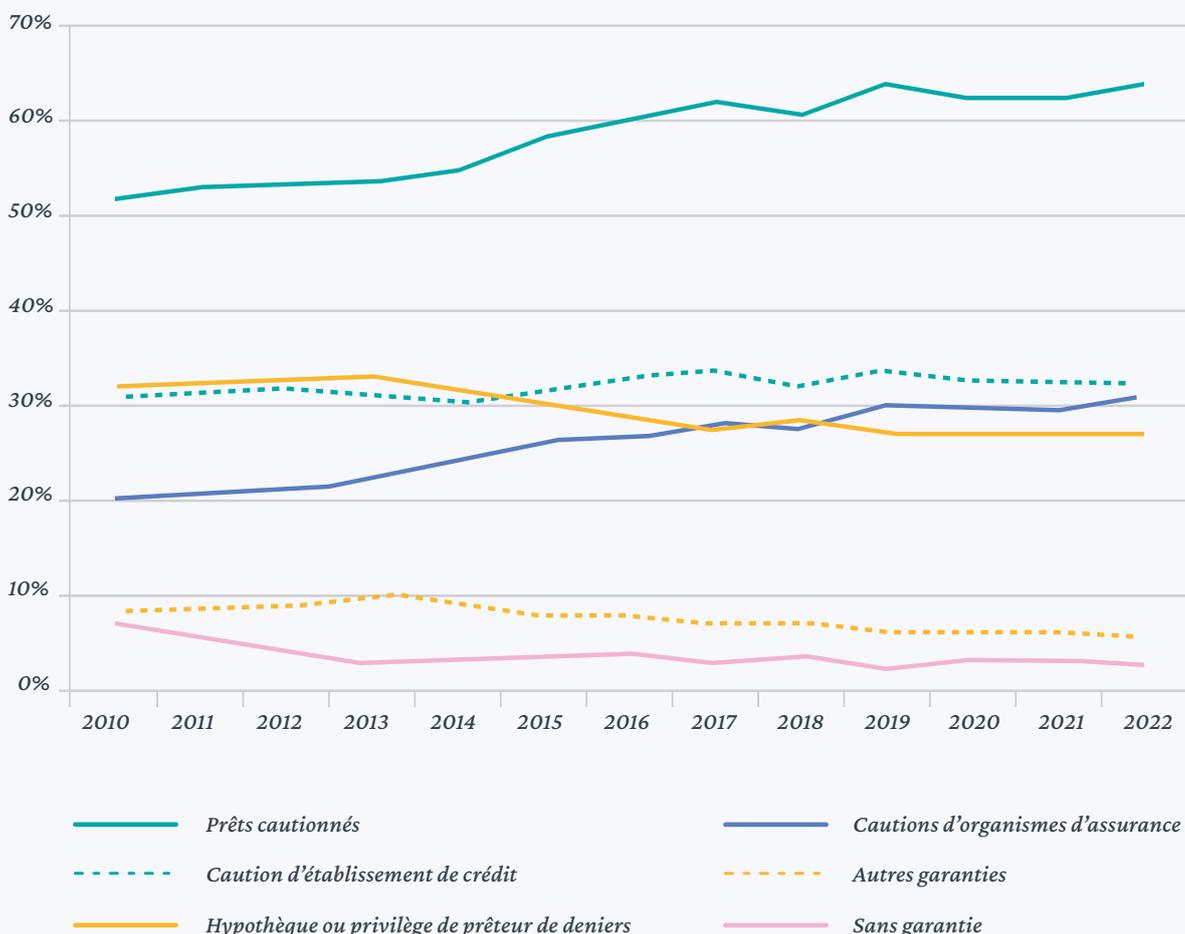
Les garanties des prêts immobiliers

Sur le marché immobilier français, les prêts sont principalement assortis de garanties (caution bancaire et caution assurantielle).

Ainsi, selon la dernière étude disponible, relative à la répartition des garanties des prêts immobiliers pour 2021 (source OFL/CSA et modèle Despina), exprimée en montant total des crédits accordés (hors rachats de prêts), la caution reste la garantie la plus répandue pour s'établir à 58,9% en 2022 contre 36,9% pour les sûretés réelles.

Cette répartition des garanties octroyées impacte bien sûr la structure des encours en stock. Ainsi, en 2022, les prêts cautionnés demeurent majoritaires à 63,8%, en hausse de 1,3 pts par rapport à 2021, contre 27,0% pour les sûretés réelles (source ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat en 2022).

RÉPARTITIONS DES ENCOURS



Source : ACPR enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Les engagements de l'année

Avec 204 271 opérations immobilières garanties pour 46,3 milliards d'euros, Crédit Logement enregistre une baisse de sa production de 48,7% par rapport à l'exercice précédent.

Ce niveau d'activité s'est réalisé dans un contexte où le montant des rachats de prêts a baissé de presque 95% par rapport à 2022 pour représenter à peine 0,5% du montant total des garanties.

Le montant moyen des opérations garanties baisse de 33 642 euros pour s'établir à 226 767 euros en moyenne.

La production mise en place s'établit à 35,4 milliards d'euros, en baisse de 51,1% par rapport à 2022.

En regard de cette activité, le montant des commissions de caution sur la production mise en place atteint 112,6 millions d'euros, en diminution de 41,1%.

Le fonds mutuel de garantie voit ses versements diminuer de 50,3% avec 355,3 millions d'euros perçus.

Avec un taux de remboursements anticipés de 3,3%, l'encours présente une baisse de 2% par rapport à 2022, et atteint désormais 421 milliards d'euros.

Le recouvrement des risques avérés

Le recouvrement des créances garanties

En 2023, le montant du risque géré en recouvrement a légèrement augmenté à 1,5 milliard d'euros pour un total de 14 776 prêts, soit une hausse d'un peu plus de 2% en montant.

7 254 prêts ont fait l'objet d'un appel en garantie de la part des banques dans l'année et 7 473 prêts sont sortis du stock.

Parmi les sorties, plus de 55% l'ont été par un retour dans le cycle normal de gestion des prêts. Par ailleurs, les créances soldées représentent environ 28% de l'ensemble des sorties.

148,4 millions d'euros ont été recouverts et reversés au fonds mutuel de garantie, ce qui représente une baisse d'un peu plus de 16,4% par rapport à 2022. Dans la même période, les prises en charge financières, au bénéfice des banques, se sont élevées à 183 millions d'euros.

Le recouvrement pour compte de tiers

Le montant du portefeuille en gestion au recouvrement pour compte de tiers a baissé pour s'établir au 31 décembre 2023 à 200,6 millions d'euros pour 1 947 créances.

Le recouvrement s'est élevé à 31 millions d'euros et 245 nouvelles créances impayées ont été confiées à Crédit Logement.

L'activité de «soutien d'enchères et de commercialisation» qui vient en appui des saisies immobilières initiées par les propriétaires de créances, a, quant à elle, procédé à l'analyse de 314 demandes de soutien d'enchères sur l'année.

La gestion de la trésorerie et du bilan

La gestion de la trésorerie en 2023 est restée fidèle à ses principes de prudence quant à l'adossement des ressources obligataires et au remplacement de la liquidité issue du fonds mutuel de garantie.

La très forte évolution des taux qui s'est poursuivie en 2023 a conduit à des opportunités de placement de la liquidité sur tous les horizons de maturité et à une poursuite de la gestion du risque de taux liée à la hausse des taux courts et à la couverture des indices.

La trésorerie se compose de deux grandes parties :

- **La trésorerie dite conventionnelle issue des emprunts participatifs, des emprunts subordonnés et des actions, replacée directement auprès des apporteurs de capitaux selon des conditions fixées par le Conseil d'Administration ;**
- **La trésorerie disponible qui regroupe les placements rendus possibles par toutes les autres sources de trésorerie et notamment le Fonds Mutuel de Garantie (FMG) et les commissions encaissées par avance d'une part et les titres subordonnés émis d'autre part.**

Au niveau des instances délibératives, la gestion de la trésorerie est supervisée par un Comité de Trésorerie et de Gestion des Risques de taux global et de liquidité, composé de cinq experts de cinq établissements actionnaires, de la Direction Générale, de la Direction de la Conformité et de la Gestion des Risques, et de la Direction des Finances de Crédit Logement. Ce Comité soumet au Conseil d'Administration, après revue, l'ensemble des limites de supervision et stratégiques et définit la politique de taux et de liquidité à mettre en place, qui sera également validée par le Conseil. Il valide les objectifs budgétaires et contrôle leur réalisation.

Au niveau exécutif, un Comité d'Investissement présidé par le Directeur Général de Crédit Logement, composé des deux Directeurs Généraux Délégués, de la Directrice des Finances et des directeurs concernés, notamment le Responsable de la Gestion des Risques, pilote la gestion opérationnelle et contrôle sa mise en place réalisée par la Direction des Finances.

Au 31 décembre 2023, la quasi-totalité des contreparties a signé la Convention de Garantie Financière qui permet de sécuriser les placements par apports de différents collatéraux selon des quotités variables en fonction de la notation de la contrepartie et de la durée du placement. Cette Convention a fait l'objet d'un avenant en 2021, afin d'intégrer les emprunts subordonnés émis au 30 décembre 2021, pour un montant de 250 millions.

Du fait des niveaux élevés à la fois de l'inflation et des taux, la stratégie mise en œuvre par Crédit Logement a été de privilégier des investissements en liquidité sur tout l'horizon de maturité sur des supports simples avec une rentabilité acceptable, et de surveiller plus étroitement le risque de base lié à la macro-couverture réalisée contre Euribor 6 mois. L'encours des placements collatéralisés baisse à 3,7 milliards d'euros au 31 décembre 2023 en comparaison aux 4,7 milliards d'euros au 31 décembre 2022 et l'encours sur le souverain/quasi-souverain augmente à 2,2 milliards d'euros en comparaison à 1,4 milliard au 31 décembre 2022. La très bonne qualité du portefeuille s'est maintenue en 2023 avec une notation moyenne à AA- avec la poursuite de la stratégie de placements en place depuis plusieurs années. La répartition sectorielle de l'exposition au défaut du portefeuille est à 77% sur le secteur bancaire et à 21% sur le souverain/quasi-souverain, les 2% restants étant investis sur des OPCVM avec un SRRI inférieur ou égal à 2. L'exposition au défaut du portefeuille est répartie à 90,4% sur la France et à 9,6% sur la zone euro.

Les principes retenus pour la gestion de la trésorerie disponible reposent pour l'essentiel sur l'adossement de la durée des emplois sur celle des ressources, afin de permettre une immunisation partielle du compte de résultat aux évolutions des taux courts, tout en tenant compte de l'application de scénarios de stress qui permettent notamment de maintenir dans tous les cas une liquidité appropriée.

Ainsi, au 31 décembre 2023, la trésorerie disponible représente au global 7,41 milliards d'euros (7,64 milliards d'euros au 31 décembre 2022) en baisse en raison du faible nombre d'échéances et de la baisse du marché immobilier. Les placements de la trésorerie disponible à long terme, de durée initiale supérieure à 5 ans, à taux fixe (hors remplacement des émissions obligataires) sont en baisse à 2,49 milliards d'euros (2,63 milliards d'euros au 31 décembre 2022). Les placements à moyen terme (entre 1 an et 5 ans) sont en hausse du fait du maintien des taux à des niveaux élevés en 2023 ayant permis de bénéficier d'opportunités à moyen terme et s'élèvent à 2,57 milliards d'euros (2,42 milliards d'euros à fin 2022). Le reste de la trésorerie disponible, soit 2,35 milliards d'euros, est placé à moins d'un an, ou dans des dépôts remboursables au gré de l'investisseur à moins d'un an avec pour objectif de préserver un volant de liquidité suffisant pour les appels de marge liés à la volatilité des taux.

Ces placements sont essentiellement réalisés sous forme de dépôt à terme pour 38,5% du portefeuille et de titres d'excellente qualité pour 44,5% du portefeuille dont 73,5% sont éligibles BCE. Des opérations d'échanges de titres ont continué à être réalisées au cours de l'année 2023, les titres reçus étant comptabilisés en titres de transaction.

La couverture de la position globale en taux de la société est réalisée via des swaps de macro-couverture et des swaps de base afin de couvrir la position Euribor 6 mois. Depuis 2019, tous les swaps mis en place sont compensés via un clearing broker et une chambre

de compensation basée en Europe et la quasi-totalité des autres swaps a continué de faire l'objet d'appels de marge quotidiens. Des swaps de macro-couverture ont été réalisés tout au long de l'année 2023 payeurs Euribor 6 mois ou Ester afin d'accompagner la hausse des taux et des swaps de base Euribor 6 mois contre Ester ont également été réalisés afin de couvrir le risque de base sur ces indices.

Par ailleurs, Crédit Logement a commencé à intégrer les enjeux ESG à sa stratégie de placements. D'une part, lors de la prise de positions dans des OPCVM, Crédit Logement analyse les fonds sous l'angle ESG. Actuellement, 83% des fonds détenus sont labellisés ISR en progression par rapport aux 67% en 2022, et 83% des fonds sont conformes à l'article 8 de SFDR (stable par rapport à 2022). Depuis le 1^{er} janvier 2022, les fonds sélectionnés doivent relever des articles 8 ou 9 de la réglementation SFDR. Par ailleurs, lors de la sélection des fonds, l'existence d'une notation ESG ou d'un label est également valorisée.

D'autre part, lors de l'acquisition de titres souverains ou quasi-souverains, Crédit Logement n'investit que sur des titres core zone euro qui ont les meilleurs ratings ESG attribués par les agences. En 2023, 85% des contreparties de Crédit Logement ont une note supérieure ou égale à CIS-3 (selon Moody's : «Un score CIS-3 indique que les risques ESG ont un impact limité sur la notation actuelle [...]»), en comparaison aux 70% en 2022, représentant 83% des encours de la trésorerie.



La gestion des fonds propres complémentaires

Au cours de l'année 2023, aucune opération de fonds propres n'a été réalisée.

Ainsi, les opérations en cours au 31 décembre 2023 sont les opérations Tier Two suivantes :

- Une émission de titres subordonnés remboursables de 500 millions d'euros, échéance 2029, notée A1/A (Moody's/DBRS) au taux fixe révisable de 1,35 % dont la première date de remboursement est en 2024 ;
- Une émission de titres subordonnés remboursables de 500 millions d'euros, échéance 2034, notée A1/A (Moody's/DBRS) au taux fixe révisable de 1,081 % dont la première date de remboursement est en 2028 ;
- Des emprunts participatifs et des emprunts subordonnés, souscrits par les banques partenaires de Crédit Logement au prorata de leurs encours garantis, pour un montant de 932,33 millions d'euros.

La gestion des risques

Le dispositif de surveillance des risques par la fonction gestion des risques

La fonction gestion des risques a pour mission de mettre en œuvre une surveillance transverse des risques auxquels Crédit Logement est exposé. À ce titre, elle est en charge de l'élaboration et la mise à jour de la cartographie transverse des risques et de la surveillance du respect des stratégies de gestion. Placée sous la responsabilité du Directeur de la Conformité et de la Gestion des Risques, lui-même rattaché à la Direction Générale, la fonction gestion des risques dispose du niveau de rattachement hiérarchique et de l'indépendance au regard des fonctions commerciale, financière ou comptable requis par la réglementation.

Les stratégies de gestion des différents risques sont définies par la Direction Générale et approuvées par le Conseil d'Administration. Elles font, a minima, l'objet d'une revue annuelle par le Conseil d'Administration.

La fonction gestion des risques examine semestriellement l'adéquation du dispositif de gestion des risques de l'établissement au regard des stratégies définies et restitue ses travaux

au Comité de Surveillance des Risques, instance faîtière de suivi des risques présidée par la Direction Générale, à laquelle participe l'ensemble des membres du Comité de Direction.

Une synthèse des reportings présentés est restituée au Comité des Risques suivant le Comité de Surveillance des Risques.

Annuellement, la fonction gestion des risques procède à une actualisation de la cartographie des risques transverses qui est soumise à la validation du Comité de Surveillance des Risques et prépare un rapport sur la mesure et la surveillance des risques couvrant l'intégralité des risques identifiés. Ce rapport est validé par la Direction Générale, puis revu par le Comité des Risques. Il est présenté au Conseil d'Administration.

La déclinaison opérationnelle de la stratégie de gestion des différents risques est assurée par trois comités dédiés : le Comité de Politique des Risques pour le risque de crédit de l'activité de garantie, le Comité de Gestion de la Trésorerie, des Risques de liquidité et de taux pour les risques financiers et le Comité des Risques Opérationnels pour les risques opérationnels.

Le risque de crédit de l'activité de banque de détail : portefeuille de garanties

La gestion du risque de crédit du portefeuille de garanties repose sur la mutualisation du risque et vise à maintenir un niveau élevé de couverture du risque par le fonds mutuel de garantie. Le suivi de cette stratégie s'appuie sur le système de notation interne.

Par décision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) du 24 avril 2007, Crédit Logement a obtenu l'autorisation d'utiliser son modèle de notation interne (MNI) pour le calcul de ses fonds propres réglementaires (Pilier 1). Crédit Logement a mené une refonte de son MNI afin d'y intégrer les nouvelles exigences réglementaires et d'accroître ses performances. Cette refonte a abouti à une décision de l'ACPR le 24 novembre 2022 d'autoriser Crédit Logement à utiliser ce nouveau MNI à partir du 31 décembre 2022.

Ce modèle conduit à une segmentation en 26 classes de risques homogènes croissant les axes de probabilité de défaut (PD), de perte en cas de défaut (LGD) et d'exposition au défaut (EAD).

Pour l'axe de probabilité de défaut à un an (PD), Crédit Logement se fonde sur l'utilisation d'un score d'encours pour construire ses différentes classes homogènes de risque, ce score étant un bon prédicteur du niveau de probabilité de défaut à un an (PD) pendant toute la durée de vie de l'opération garantie. En cas de défaut de l'opération, Crédit Logement dispose de toutes les informations nécessaires au pilotage du recouvrement des prêts.

Sur l'axe de perte en cas de défaut (LGD), Crédit Logement a élaboré un modèle à partir d'une analyse statistique des corrélations entre le taux de perte observé et un certain nombre de variables métier liées aux caractéristiques des emprunteurs et aux opérations d'une part et liées au processus de recouvrement d'autre part.

Pour le calcul de l'exposition au défaut (EAD), un facteur de conversion en équivalent crédit (FCEC) de 100 % est appliqué aux garanties mises en place.

Enfin, la garantie Crédit Logement étant la seule garantie bénéficiant au prêteur, Crédit Logement ne prend en compte aucune technique d'atténuation de risque.

Ce modèle de notation est opérationnel depuis décembre 2022. Toute nouvelle opération est automatiquement « scorée » et analysée

par un dispositif informatique d'analyse des garanties puis affectée à une classe de risque du modèle de notation interne.

L'ensemble des travaux et reportings réalisés par la Direction des Risques et des Modèles de Garantie est restitué mensuellement au Comité de la Politique des Risques présidé par la Direction Générale.

Le modèle de notation interne donne lieu à la réalisation d'un back-testing mis en œuvre par la Direction du Risque et des Modèles de Garantie qui permet de vérifier annuellement son niveau de performance. Il fait l'objet d'une revue annuelle menée par la Direction de la Conformité et de la gestion des Risques au titre de la validation des modèles. Conformément à la réglementation, l'ensemble du dispositif fait également l'objet d'une revue annuelle de la Direction de l'Audit Interne.

Le calcul de l'exigence de fonds propres réglementaires (Pilier 1), ainsi que la restitution du résultat des contrôles, tant permanents que périodiques, sont présentés au Comité des Risques et au Conseil d'Administration.

Au 31 décembre 2023, ce système de notation interne était applicable à une Exposition Au Défaut de 445 milliards d'euros se décomposant en 430 milliards d'euros de garanties mises en place et 14 milliards d'euros de garanties non encore mises en place. À cette même date, le taux de défaut à un an observé sur le portefeuille de garanties était de 0,15 %, en hausse de 2 points de base par rapport à fin 2022.

La capacité de la Direction du Recouvrement de procéder à une remise en gestion normale des opérations, ou à prendre rapidement les mesures conservatoires nécessaires sur les opérations connaissant un défaut, conduit à une estimation de la LGD Moyenne Long Terme du portefeuille de 17,64 % de l'EAD à l'entrée en défaut, en hausse de 107 points de base par rapport à fin 2022.

Compte tenu des dispositions, y est appliquée une marge downturn et des MoC permettant d'obtenir une LGD « downturn ». Compte tenu de ces paramètres, le risque de crédit pondéré (RWA) du portefeuille était de 55,20 milliards d'euros, correspondant à une pondération de 12,40 %, en hausse de 73 points de base sur un an.

Au 31 décembre 2023, la somme de l'exigence minimale de fonds propres réglementaires au titre du Pilier 1 (pertes inattendues) calculée conformément à l'article 154 du CRR et des pertes attendues déduites des fonds

propres pour le risque de crédit du portefeuille de garanties, avant application du coussin de conservation et du coussin contra-cyclique, s'élève à 5 milliards d'euros.

À lui seul, le fonds mutuel de garantie, constitué pour faire face au risque de crédit du portefeuille, représente 1,4 fois le montant de l'exigence réglementaire (Pilier 1) au titre du portefeuille de garanties.

Hormis la contre-valeur en euros de l'Exposition Au Défaut des prêts garantis sur le territoire Suisse (gérés en extinction depuis 2015), à hauteur de 28,6 millions d'euros, le risque de crédit du portefeuille de garanties provient exclusivement du marché français du financement de l'immobilier résidentiel. Les critères de sélection du risque de Crédit Logement s'appuient en premier lieu sur la capacité des emprunteurs à rembourser leur crédit, et seulement en second lieu sur la valeur du bien objet du financement, voire sur l'intégralité du patrimoine de l'emprunteur. Par ailleurs, la production de Crédit Logement est essentiellement réalisée avec les banques commerciales et mutualistes sur un marché immobilier aux particuliers non spéculatif, financé par des prêts à taux fixe. Qui plus est, la baisse des taux d'intérêt observée entre 2014 et 2021, a conduit à un volume sans précédent de renégociations et de rachats de crédit qui sont venus améliorer la solvabilité des emprunteurs.

La diversité de couverture géographique, de typologies de clientèles apportées par la grande variété des réseaux bancaires de la place qui font appel à la garantie Crédit Logement, assure une bonne division du risque autant qu'un facteur de diversification du risque de crédit du portefeuille de garanties.

Les risques opérationnels

De par sa taille et son unicité de site de production, son activité commerciale mono produit, le nombre limité d'opérations issues de son activité de placement de la trésorerie, ses choix de gouvernance, Crédit Logement a opté pour la méthode dite standard pour couvrir ses risques opérationnels.

Parmi ceux recensés depuis l'origine, les risques les plus significatifs sont liés à l'informatique, à son hébergement ainsi qu'à la sécurité des systèmes d'information, l'indisponibilité des locaux ou des personnels.

Deux comités spécifiques présidés par la Direction Générale assurent un suivi régulier de ces risques, la Direction Générale étant informée par un reporting de suivi d'indicateurs de sécurité.

Crédit Logement a mis en place un dispositif de collecte et de mesure des événements de risques opérationnels sur une base essentiellement déclarative avec un suivi trimestriel. 14 événements de risque ont été déclarés au cours de l'année 2023 (contre 16 en 2022), essentiellement liés au système d'information. Ceux-ci ont été qualifiés d'incidents peu graves.

Au-delà de l'approche strictement financière et réglementaire, Crédit Logement met à profit cette démarche pour améliorer et fiabiliser ses processus. Des tests de vulnérabilité et d'intrusion du Système d'Information sont effectués au minimum une fois par an et n'ont fait apparaître aucune faille majeure dans le dispositif de maîtrise des risques.



Depuis 2020, une nouvelle infrastructure du SI intègre deux sites miroirs se répliquant en temps réel, de sorte que l'un et l'autre puissent servir de site de secours. Ce qui permet également, en fonction des scénarios envisagés, que les sites des 50 et 84 boulevard de Sébastopol puissent également servir de site de repli utilisateur en plus du site de repli intégré au dispositif de Plan d'Urgence et de Poursuite de l'Activité (PUPA).

En cas d'incident majeur, l'objectif est d'assurer, dans les 24 heures de la survenance d'une indisponibilité, la continuité du traitement des demandes de garantie et, dans les jours suivants, la continuité des traitements de recouvrement et de comptabilité.

Ces dispositifs sont régulièrement testés afin de vérifier leur opérationnalité. Les tests techniques de la plate-forme de secours sont complétés par des tests directement réalisés par des utilisateurs pour s'assurer de la bonne disponibilité des applications « métiers », ainsi que par des tests de connexion à distance des collaborateurs qui ont ainsi validé la capacité de mobilisation de la quasi intégralité des collaborateurs en cas de réalisation d'un sinistre de grande ampleur.

Ainsi, en raison du déploiement de l'accord de télétravail, l'intégralité des collaborateurs pouvant travailler à distance ont accès de chez eux, de manière sécurisée, à tout l'environnement informatique de Crédit Logement.

En 2023, l'infrastructure Crelog.com qui permet les échanges entre Crédit Logement et ses partenaires bancaires est passée en mode actif/actif.

Les données sont répliquées en continu. En cas de perte d'une salle, cet extranet change de salle sans aucune coupure.

La solution PUPA est désormais la même pour le Système d'Information interne et les applications exposées sur internet.

L'exigence de fonds propres au titre du risque opérationnel ressort au 31 décembre 2023 à 29 millions d'euros.

La gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité de Crédit Logement est très spécifique, puisque l'activité de garantie du financement d'opérations résidentielles génère de la liquidité. Le risque de liquidité pourrait donc naître uniquement d'une inadéquation de la politique de placement de cette liquidité avec les exigences issues de cette activité de garant.

Pour la gestion de ce risque de liquidité, un scénario de crise extrême sur la sinistralité du portefeuille de garanties a été défini et est appliqué tant qu'il reste suffisamment conservateur par rapport aux derniers paramètres de risque observés. À fin 2023, ce scénario de stress extrême prend en compte une dégradation des paramètres de risque qui se matérialise, au pic du stress, par une multiplication par cinq des pertes attendues sur encours sains et par des délais de récupération de certains actifs liquides.

Crédit Logement place en liquidité sous la contrainte que ce gap sous stress extrême soit toujours positif, mais pourrait cependant selon les règles internes en vigueur depuis 2015, avoir des plots - au-delà de quinze ans - négatifs jusqu'à 100 millions d'euros.

Le modèle interne de gestion du risque de liquidité de Crédit Logement, qui s'appuie notamment sur ce scénario de crise extrême, ainsi que sur plusieurs indicateurs de liquidité à différents horizons (jour, mois, trimestre) a été validé en mai 2011 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et fait apparaître au 31 décembre 2023, comme requis, un gap toujours positif sur les trois premières années au plus bas à 1 721 M€ sur le plot [1], 3] et au plus haut à 4 204 M€ sur le plot [6m, 9m].

La stabilisation des taux à des niveaux élevés et la moindre volatilité des taux constatée par rapport à 2022 ont eu un impact sur la liquidité disponible de Crédit Logement, permettant la réalisation de nouveaux placements en libérant de la liquidité tout en préservant un volant de liquidité suffisant pour les appels de marge estimés dans le cadre de stress sur les taux. Cette moindre volatilité a permis de compenser la moindre génération de nouvelle liquidité due à la faible activité de cautionnement en 2023. Crédit Logement a poursuivi sa politique de prudence et de très faible appétence au risque sur la sélection des placements réalisés afin de disposer en permanence d'un niveau important de liquidité immédiatement disponible quelles que soient les conditions de marché.

Le plan d'urgence, en cas de crise de liquidité, a fait l'objet d'un test en 2023 et le résultat du test a été satisfaisant.

La gestion du risque de taux global d'intérêt

Crédit Logement a pour premier objectif de gérer son risque de liquidité et s'applique ensuite à minimiser son risque de taux global, composé notamment d'une ressource longue, le fonds mutuel de garantie, et de placements réalisés sous scénario de stress de liquidité.

Sa marge nette d'intérêt, composée exclusivement de la marge sur la gestion et le placement des fonds propres réglementaires, qui comprennent notamment le fonds mutuel de garantie, est donc sensible essentiellement aux variations des taux, sa marge étant plus importante lorsque les taux sont élevés, alors que l'activité de garantie d'opérations immobilières est plutôt favorisée par des taux bas.

Crédit Logement mesure et gère son risque de taux avec un gap de taux global, qui permet de mesurer l'impact de stress de taux, tant sur sa marge nette d'intérêt, que sur la valeur actuelle nette de son bilan (VAN), avec une hypothèse d'amortissement linéaire de ses fonds propres comptables sur 10 ans. En particulier, le stress réglementaire de variation de 200 points de base de toute la courbe des taux est appliqué, en tenant compte depuis début 2015 d'un plancher de taux égal au taux de dépôt quotidien de la BCE, et une limite de sensibilité de la VAN à ce stress a été définie. Les autres scénarios préconisés par les règles bâloises sur la sensibilité du risque de taux ont également été simulés et le scénario le plus pénalisant reste le stress réglementaire de variation de -200 points de base.

Le Comité de Bâle a publié une norme relative au risque de taux d'intérêt dans le portefeuille bancaire en avril 2016, reprise par l'EBA via les guidelines GL2018/02. Crédit Logement, catégorisé SREP 3, y est soumis depuis le 31 décembre 2019 et toutes les limites applicables à cette date, relatives à ces guidelines, sont respectées. Le calcul de l'outlier test au 31 décembre 2023 donne une variation au maximum de -1,60% des fonds propres globaux dans le cadre du scénario 2% pour un maximum réglementaire de 20% et en comparaison à 0,07% pour le scénario -2% au 31 décembre 2022. Sur les fonds propres Tier One pour le early warning, la variation maximum dans le cadre de l'application des 6 scénarios est de -2,08% pour un maximum de 15% (-0,56% au 31 décembre 2022), les deux scénarios les plus impactant étant short up à -2,08% et +2% avec une variation de -2,06%.

Suite à l'évolution de la réglementation, l'outlier test et le early warning constituent les nouvelles limites de supervision sur la gestion du risque de taux, et la sensibilité de la VAN a été conservée en tant que limite opérationnelle. Au 31 décembre 2023, la sensibilité de la VAN sur dix ans en cas de baisse de 200 points de base des taux s'élève à 1,76% des capitaux propres, après prise en compte du portefeuille de swaps de macro couverture.

Le risque de marché, le risque de contrepartie et les autres risques

Crédit Logement ne possède à fin 2023 aucun instrument classé en position ouverte isolée, ou en portefeuille de négociation. Crédit Logement n'est donc pas soumis au risque de marché au sens de la réglementation.

Crédit Logement ne gère aucun moyen de paiement pour des tiers et n'a donc pas de risque de contrepartie à ce titre.

Seul un risque de contrepartie existe sur les instruments financiers à terme (swap de taux tous classés en micro ou macro couverture), pour lesquels Crédit Logement retient l'approche réglementaire standard SA-CCR.

Hors la filiale décrite plus loin (i.e. SNC Foncière Sébastopol), Crédit Logement ne possède pas d'autre participation. Crédit Logement n'a donc aucun risque « actions ».



Processus d'évaluation du capital interne

Au regard des méthodologies proposées par l'EBA et du principe de proportionnalité énoncé par le régulateur français, Crédit Logement a cartographié son positionnement sur chacun des risques auxquels l'établissement est exposé.

Cette analyse a été complétée par la prise en compte des risques recensés dans l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.

Approche retenue pour la mesure du capital interne

La démarche adoptée par Crédit Logement conjugue une méthode structurée via une approche par modèles internes de gestion pour le risque de crédit du portefeuille de garanties et une méthode simple pour les autres risques. Le niveau de capital interne global calculé pour la couverture de l'ensemble des risques est obtenu par addition des résultats observés pour chacun des risques recensés. Crédit Logement ne retient donc pas d'effet de corrélation ou de compensation entre les différents risques.

Risque de crédit du portefeuille de garanties

Dans l'approche interne, la couverture des pertes attendues du portefeuille de garanties est réalisée, non pas sur un an, mais sur la durée de vie du portefeuille de garanties.

Les pertes inattendues sont calculées sur la base d'un coefficient de corrélation des défauts stressé correspondant, par souci de prudence, à celui observé sur le portefeuille de garanties à la suite d'un scénario de stress utilisé dans le cadre des simulations du Plan Préventif de Rétablissement de l'établissement dont le niveau d'impact sur les paramètres de risque est comparable à la crise espagnole de 2008.

Risque de crédit du portefeuille de placements

Dans le cadre de l'évaluation de son capital interne, Crédit Logement mesure le risque de crédit du portefeuille de placements en intégrant le risque de concentration qui lui est attaché. Pour réduire ce dernier, une colatéralisation des placements avec ses principales contreparties a été mise en place en 2013 et continue d'être appliquée. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en 2021 afin d'intégrer les emprunts subordonnés.

Risque de marché

Crédit Logement n'a pas de risque de marché au sens de la réglementation, aucun instrument n'étant classé en position ouverte isolée.

Risque opérationnel

L'approche interne vise à vérifier que les fonds propres réglementaires permettent la couverture du risque résiduel des événements de risque majeur identifiés. Dans le cas contraire, le risque inattendu est mesuré par l'impact qu'un événement de risque majeur pourrait générer.

Risque de liquidité

Les impasses de liquidité sont estimées sous un scénario de stress extrême pour vérifier que Crédit Logement pourra, même dans ce cas, honorer tous ses engagements.

Risque de taux

Depuis le 31 décembre 2019 et la norme relative au risque de taux d'intérêt dans le portefeuille bancaire publiée le 21 avril 2016, Crédit Logement, catégorisé SREP 3, mesure le risque de taux en s'appuyant sur l'EVE (Economic Value of Equity) qui représente la valeur économique des fonds propres.

Les nouvelles orientations publiées le 19 juillet 2018 introduisent en particulier le seuil non contraignant de 15% du Tier 1 qui a valeur de signal, sans mesure automatique de Pilier 2 et au-delà duquel un suivi renforcé de l'autorité compétente est requis. Ce signal d'alerte s'appuie sur les 6 chocs prudentiels standards. Les orientations EBA fixent un certain nombre de contraintes pour le calcul de l'EVE (bilan en gestion extinctive, exclusion de certains postes du passif, application d'un floor avec remontée progressive etc.).

Ce seuil vient s'ajouter à celui déjà existant dans CRD4 (Outlier test) qui constitue un seuil contraignant. L'outlier test consiste à calculer la variation de l'EVE suite à un choc parallèle de +/- 200 points de base et à comparer cette variation aux fonds propres globaux. Elle doit être strictement inférieure à 20%.

Risque de change structurel

Une revalorisation du Franc Suisse par rapport à l'Euro n'a d'impact que sur le montant des garanties d'opérations de financement libellés dans cette devise et se traduit par une hausse de l'EAD du portefeuille de garanties et de l'exigence de fonds propres réglementaires (EFPR) Pilier 1 relatif à ce portefeuille (Risque Frontière).

Cette variation éventuelle de l'EFPR est donc couverte dans le cadre du risque de crédit du portefeuille de garanties.

Autres risques

L'analyse des risques recensés dans l'arrêté du 3 novembre 2014 révisé sur le contrôle interne, n'a pas généré de charge en capital supplémentaire au titre du capital interne.

Évaluation du capital interne

L'exercice d'évaluation du capital interne confirme la couverture de l'ensemble des risques par les fonds propres disponibles.

Informations sur l'activité des filiales et sociétés contrôlées

SNC Foncière Sébastopol

La société de marchand de biens, dont Crédit Logement détient 100% du capital, intervient dans les adjudications de biens immobiliers saisis dans le cadre de procédures contentieuses de recouvrement des créances cautionnées.

Au cours de l'exercice 2023, la SNC Foncière Sébastopol a réalisé quatre nouvelles adjudications et procédé à la revente de cinq biens. En fin d'exercice 2023, le stock est constitué de sept affaires pour un montant net total de 1 307 milliers d'euros, compte tenu d'une provision pour dépréciation de 14 milliers d'euros, contre un stock de 883 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

La convention de prestations de services administratifs et comptables signée le 14 mai 2012 entre Crédit Logement et la SNC Foncière Sébastopol continue de s'appliquer sans modification.

Le compte de résultat présente un déficit de 97 milliers d'euros, provenant principalement d'une part des frais de gestion courante et des intérêts sur compte courant associé, d'autre part des plus-values nettes de reprises de provisions réalisées dans le cadre des ventes.



Les comptes de l'exercice

Le bilan

Le total du bilan au 31 décembre 2023 s'élève à 12,5 milliards d'euros, en diminution de 91 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022.

Cette évolution provient principalement de la diminution de 77 millions d'euros de l'ensemble constitué par les créances sur les établissements de crédit, les placements en obligations et en actions auxquels s'ajoutent les appels de marge débiteurs au titre des instruments financiers à terme compris dans les comptes de régularisation et au titre des mises en pension en autres actifs, soit 10,89 milliards d'euros au 31 décembre 2023 contre 10,97 milliards d'euros un an plus tôt, en raison de la faiblesse du marché immobilier.

Au sein de cet ensemble, l'accroissement des créances sur les établissements de crédit (+333 millions d'euros) est dû pour l'essentiel aux appels de marge sur instruments financiers à terme et sur les mises en pension (-250 millions d'euros) dans le contexte d'une baisse relative des taux d'intérêt en fin d'année.

La variation du poste obligations (-246 millions d'euros) provient de la composition du portefeuille de titres empruntés au 31 décembre 2023 (-100 millions d'euros en obligations) et de l'arrivée à échéance d'une mise en pension non reconduite (-120 millions d'euros). A contrario, l'augmentation du poste actions (+82 millions d'euros) est due à celle des titres empruntés dans cette catégorie.

A ces variations de l'actif s'ajoute la baisse des créances douteuses pour 30 millions d'euros.

Au passif, la tombée de la mise en pension non reconduite (-120 millions d'euros) minore les dettes envers la contrepartie en autres passifs, diminution non compensée par la croissance du fonds mutuel de garantie (+48 millions d'euros).

Les engagements hors-bilan : encours

L'encours hors-bilan de Crédit Logement, représentatif des garanties de remboursement de crédits distribués par d'autres établissements, est en baisse de 8,7 milliards d'euros pour atteindre 421 milliards d'euros au 31 décembre 2023 contre 429,7 milliards d'euros au 31 décembre 2022.

Les accords de caution non encore mis en place sont en forte baisse à fin 2023 et s'élèvent à 14,3 milliards d'euros contre 22,7 milliards d'euros fin 2022.

Les encours mis en place diminuent donc de 8,7 milliards d'euros, soit -2%, en tenant compte de l'amortissement annuel et des remboursements anticipés pour un total de 43,3 milliards d'euros. Le taux des remboursements anticipés moyen par rapport à l'encours est de 3,3% en 2023, en baisse continue sur l'année et par rapport à l'année précédente (6,3%).

Le ratio de solvabilité de fin d'exercice

Le ratio de solvabilité Pilier 1 de Crédit Logement, établi conformément à l'arrêté du 23 décembre 2013, s'élève à 15,24%, en légère diminution par rapport au 31 décembre 2022 (15,37%).

L'exigence de fonds propres Pilier 2, dont les modalités de calcul ont été révisées par le régulateur en mai 2017, est fixée à 2% des encours de garantie au 31 décembre 2023 et s'élève à 8,4 milliards d'euros.

Évolution des fonds propres réglementaires

Les fonds propres prudentiels sont en progression de 0,12 milliard d'euros pour atteindre 9 milliards d'euros au 31 décembre 2023. Cette croissance provient principalement du renforcement du fonds mutuel de garantie (FMG, +48 millions d'euros) et d'une moindre déduction des créances douteuses portant sur les garanties mises en place avant le 1^{er} janvier 2014, lesquelles s'élèvent à 742 millions d'euros au 31 décembre 2023, en baisse de 96 millions d'euros.

	31/12/2023	31/12/2022	Évolution
Capitaux propres inscrits au passif du bilan	1 579 933	1 593 306	-13 373
Fonds pour risques bancaires généraux	610	610	
Fonds mutuel de garantie	6 986 350	6 938 158	48 192
Résultat en instance d'affectation	-103 746	-120 412	16 666
Déductions	-1 431 820	-1 540 821	109 001
Fonds Propres Common Equity Tier 1	7 031 327	6 870 841	160 486
Titres subordonnés T1			
Déductions			
Fonds Propres Complémentaires T1			
Fonds Propres Tier 1	7 031 327	6 870 841	160 486
Emprunts subordonnés	932 330	932 330	
Titres subordonnés T2	1 000 000	1 000 000	
Réintégration T1 retenu en T2			
Fonds mutuel de garantie retenu en T2	56 430	92 193	-35 763
Déductions	-6 121	-5 730	-391
Fonds Propres Complémentaires T2	1 982 639	2 018 793	-36 154
TOTAL DES FONDS PROPRES PRUDENTIELS (numérateur)	9 013 966	8 889 634	124 332
Risques pondérés en méthode IRB avancée	55 202 897	53 975 752	
Risques pondérés en méthode standard	3 065 072	2 978 498	
Autres actifs ne correspondant pas à des obligations de crédit	520 244	519 574	
Risques opérationnels	359 316	354 485	
TOTAL DES RISQUES PONDÉRÉS (dénominateur)	59 147 529	57 828 309	1 319 220
RATIO DE SOLVABILITÉ COMMON EQUITY TIER 1	11,89%	11,88%	
RATIO DE SOLVABILITÉ TIER 1	11,89%	11,88%	
RATIO DE SOLVABILITÉ CRD4	15,24%	15,37%	
Exigence de fonds Propres pilier 2	8 419 008	8 594 137	

Fonds propres de base de catégorie 1 dits Common Equity Tier 1 (CET1)

Le montant total des fonds propres CET1 s'établit à 7 milliards d'euros au 31 décembre 2023 en augmentation de 160 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022, dont :

- Croissance de 48 millions d'euros du FMG retenu en CET1, qui s'élève à 6,99 milliards d'euros à fin 2023 contre 6,94 milliards d'euros en 2022;
- Reclassement en Tier 2 du FMG relatif aux opérations garanties avant le 1^{er} janvier 2014 net des créances douteuses pour 55 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 91 milliards d'euros en 2022, générant une augmentation du CET1 de 36 millions d'euros comprise dans le poste Déductions ;
- Diminution de 96 millions d'euros des créances douteuses déduites du FMG retenu en CET1;
- Augmentation de 13 millions d'euros des pertes attendues déduites des fonds propres, à 625 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Fonds propres de Catégorie 1

Il s'agit des fonds propres de base de catégorie 1 auxquels sont ajoutés les fonds propres additionnels de catégorie 1 (AT1). Depuis le rachat anticipé fin 2021 des titres subordonnés perpétuels de 326 millions d'euros, les fonds propres additionnels de catégorie 1 sont nuls.

Fonds propres de catégorie 2 dits T2

Ils diminuent de 36 millions d'euros pour s'élever à 1,98 milliards d'euros, du fait du reclassement en T2 du FMG antérieur à 2014 pour 55 millions d'euros contre 91 millions d'euros en 2022.



Échéances et délais de paiement des créances et des dettes

Les créances analysées au présent paragraphe sont relatives à l'activité de caution réalisée pour le compte de tiers et à des prestations diverses fournies à des tiers. Les dettes sont les sommes dues aux fournisseurs au titre des achats.

Ces informations n'incluent pas les opérations bancaires pour compte propre, considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

ÉCHÉANCIER DES DETTES FOURNISSEURS ET CRÉANCES CLIENTS

(en milliers d'euros)

	31 décembre 2023					Total	31 décembre 2022					Total
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	+ de 60 jours	+ de 90 jours	Dettes ou créances échues		1 à 30 jour	31 à 60 jours	+ de 60 jours	+ de 90 jours	Dettes ou créances échues	
Dettes Fournisseurs	626				194	820	369				302	671
Créances Clients	957	292			7	1 256	1 363				18	1 381

DETTES ET CRÉANCES ÉCHUES

(en milliers d'euros)

31 décembre 2023

	<i>Article D 441 I. -1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu</i>						<i>Article D 441 I. -2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu</i>					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		8	3		3	14		5	5			10
Montant total des factures concernées TTC		85	52		57	194		6	1			7
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		0,67%	0,41%		0,45%	1,53%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TT de l'exercice								0,00%	0,00%			0,00%

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées		8	3		3	14		5	5			10
Montant total des factures concernées TTC		85	52		57	194		6	1			7
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		0,67%	0,41%		0,45%	1,53%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TT de l'exercice								0,00%	0,00%			0,00%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues												
Montant Total des factures exclues												

(C) Délais de paiement de référence utilisés

(contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais contractuels : de «à réception de facture» jusqu'à «60 jours date facture»	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais contractuels : «30 jours date facture»
	<input type="checkbox"/>	Délais légaux	<input type="checkbox"/>	Délais légaux



Le compte de résultat

Il est rappelé que Crédit Logement n'est pas tenu d'insérer une déclaration de performance extra financière compte tenu de son effectif inférieur à 500 salariés. Toutefois, un rapport de durabilité sera publié avant la fin du premier semestre 2024.

Le produit net bancaire s'élève à 195,7 millions d'euros contre 216 millions d'euros un an plus tôt, soit une baisse de 9,4%.

Dans cet ensemble, les produits financiers nets sont en augmentation de 31,7% par rapport à l'année dernière et s'expliquent notamment par :

- Une hausse des capitaux moyens à placer sous l'effet de la baisse des appels de marge en lien avec la moindre volatilité des taux qui se sont maintenus à des niveaux élevés ;
- La faible pentification qui a permis de limiter le coût des instruments de couverture du risque de base ;
- Un taux Ester très élevé ce qui accroît les produits générés par la rémunération des appels de marge des swaps de couverture et des repos ;
- Un accroissement du volume de liquidité rémunérée via les dépôts à vue et comptes à terme ;
- Une recherche systématique des meilleures opportunités de marché lors des renouvellements de placement et lors de la réalisation de nouveaux placements.

Avec une activité en diminution en 2023, les commissions sont en retrait de 25,2% principalement sous les effets de la baisse des nouvelles mises en place de l'année et des remboursements anticipés.

Enfin, les autres produits de l'activité nets de charges sont en augmentation de 8,1%, due notamment aux honoraires de recouvrement du portefeuille de créances douteuses.

Les frais généraux et dotations aux amortissements sont en légère augmentation de 2,4% à 57,6 millions d'euros contre 56,2 millions d'euros en 2022.

Cette évolution se décompose de la manière suivante :

- Les charges de personnel sont en augmentation de 1,4% principalement sous l'effet de la variation des effectifs ;
- Les autres frais administratifs augmentent de 4,3% sous l'effet principal de l'augmentation des impôts et taxes ;
- Les dotations aux amortissements et aux provisions pour dépréciation augmentent de 4,7%.

Compte tenu de ces évolutions, le résultat brut d'exploitation, avant produits et charges exceptionnels, impôt sur les sociétés et provisions réglementées, s'inscrit à 138,1 millions d'euros, en baisse de 13,6% par rapport à l'exercice précédent.

La charge d'impôt sur les sociétés s'élève à 37,0 millions d'euros, contre 42,0 millions d'euros en 2022.

Au total, le bénéfice net de l'exercice s'établit à 103,7 millions d'euros extériorisant un taux de rentabilité des capitaux propres à 7,03% en 2023.

Perspectives et faits marquants depuis la clôture de l'exercice

La conjoncture économique anticipée pour 2024 incite à la prudence, même si le contexte particulièrement dégradé observé en 2023 devrait progressivement laisser place à un environnement plus favorable pour l'immobilier.

Nous anticipons donc une timide reprise à partir de la fin du premier trimestre 2024 sous l'impact de la baisse des taux de crédit et de la poursuite de la baisse des prix de l'immobilier.

Le contexte économique, s'il démontre une certaine résistance, laisse encore de la place au doute qui a toujours des induits négatifs pour la réalisation de projets d'investissement. Ce manque de confiance dans l'avenir continuera de primer à court terme sur les facteurs traditionnels de soutien au marché de l'immobilier : valeur refuge, déficit locatif persistant, démographie...

Dans ce contexte spécifique d'assouplissement très progressif des contraintes pesant sur la demande, la production garantie dans le budget 2024 serait supérieure de 20% à la réalisation de 2023.

L'hypothèse de taux retenue intègre une baisse des taux imputable à la politique monétaire de la BCE à partir du deuxième semestre 2024 telle qu'anticipée par les marchés actuellement. Dans ce scénario, les taux resteraient encore relativement élevés en 2024.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le bénéfice distribuable de 103 824 503,11 € se décompose comme suit :

le bénéfice net de l'exercice : 103 746 255,91 €

augmenté du report à nouveau créditeur pour : 78 247,20 €

Il est proposé l'affectation suivante :

réserve légale : 5 187 312,80 €

dividendes attribués aux actions : 98 628 278,28 €

report à nouveau : 8 912,03 €

Soit pour 17 997 861 actions de 70 euros chacune, un dividende par action de 5,48 euros.

Il est rappelé que pour les trois précédents exercices, le montant des distributions effectuées par action s'est établi à :

2022 : 6,36 €

2021 : 9,89 €

2020 : 7,17 €

Conformément à la loi, l'affectation des résultats et la distribution des trois précédents exercices est rappelée dans le texte de la troisième résolution présentée.

Les résolutions présentées approuvent les comptes ainsi présentés et l'affectation proposée pour cet exercice.

Autres résolutions spécifiques proposées

Le mandat d'administrateur de Monsieur Nicolas DRAUX arrivant à échéance, il est proposé son renouvellement pour une durée de six années.

Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

Suivant les articles L. 225-37 et suivants du Code de Commerce

Introduit par l'ordonnance du 19 juillet 2017, ce nouveau rapport, émanant du Conseil d'Administration, sera présenté avec le rapport de gestion à l'Assemblée Générale des actionnaires du 3 mai 2024.

Le rapport des commissaires aux comptes attestera de l'existence des informations requises.

Les informations contenues dans ce rapport sont énumérées à l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, aux alinéas 1° à 4°, étant rappelé que depuis décembre 2017, Crédit Logement n'a plus de titre admis aux négociations sur un marché réglementé.

Modalités d'exercice de la Direction Générale (art. L.225-51-1 C. Com)

Ces dispositions ont été précisées à l'occasion du premier rapport établi en 2018 et n'ont fait l'objet d'aucun changement.

Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social durant l'exercice 2023.

Le Conseil d'Administration de Crédit Logement est composé de 13 administrateurs. La liste de leurs mandats et fonctions et de ceux des dirigeants est disponible auprès de la société sur simple demande.

Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

Une nouvelle convention répondant à ces critères a été conclue en 2023 :

Avec BNP PARIBAS REAL ESTATE : contrat de mission d'assistance et de conseil pour l'évolution des locaux de Crédit Logement, pour un montant de 115 000 euros H.T.



Éléments financiers

03

Bilan Actif

(en milliers d'euros)

31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022	Notes annexes
Caisse et banques centrales	2	2	
Créances sur les établissements de crédit	4 427 114	4 094 145	A1
À vue	414 978	265 940	
À terme	4 012 136	3 828 205	
Créances sur la clientèle	999 018	1 029 207	A3
Autres concours à la clientèle	554	517	
Créances douteuses	998 464	1 028 690	
Obligations et autres titres à revenu fixe	5 249 573	5 495 447	A4-1
Actions et autres titres à revenu variable	628 787	546 611	A4-1
Parts dans les entreprises liées	999	1 317	A4-2
Immobilisations incorporelles	13 288	11 743	A5
Immobilisations corporelles	11 333	11 731	A5
Autres actifs	92 524	122 214	A6
Comptes de régularisation	1 039 749	1 241 080	A6
TOTAL DE L'ACTIF	12 462 387	12 553 497	
<i>Hors Bilan</i>			
Engagements			
De garantie d'ordre de la clientèle - cautions	420 950 409	429 706 854	A12-1
Accords de caution non mis en place	14 331 970	22 739 442	A12-1
Autres garanties données	42	50	
ENGAGEMENTS DONNÉS	435 282 421	452 446 346	

Bilan Passif

(en milliers d'euros)

31 décembre 2023

03.1

ÉLÉMENTS FINANCIERS

	31/12/2023	31/12/2022	Notes annexes
Dettes envers les établissements de crédit	572	1 919	A7
À terme	572	1 919	
Opérations avec la clientèle	27 624	37 041	A7
Autres passifs	926 934	1 069 254	A8
Comptes de régularisation	989 759	967 369	A8
Provisions pour risques et charges	295	290	A8
Dettes subordonnées	8 936 660	8 883 708	
Fonds mutuel de garantie	6 987 492	6 939 445	A9-1
Emprunts subordonnés	932 330	932 330	A9-2
Dettes rattachées sur dettes subordonnées	11 472	5 203	A9-2
Titres subordonnés	1 000 000	1 000 000	A9-2
Dettes rattachées sur titres subordonnés	5 366	6 730	A9-2
Fonds pour risques bancaires généraux	610	610	A9-3
Capitaux propres	1 579 933	1 593 306	
Capital	1 259 850	1 259 850	A9-4
Réserves	171 164	165 144	A9-4
Provisions réglementées	45 095	47 747	A9-3
Report à nouveau	78	153	
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	103 746	120 412	
TOTAL DU PASSIF	12 462 387	12 553 497	
Hors Bilan			
Engagements			
De garantie reçus d'établissements de crédit	1 258 963	1 522 957	A11
Sur titres à recevoir	310 000	260 000	A11
ENGAGEMENTS REÇUS	1 568 963	1 782 957	

Rapport Annuel 2023

37

76

Compte de résultat

(en milliers d'euros)

31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022	Notes annexes
Intérêts et produits assimilés	332 399	156 142	B1
Intérêts et charges assimilées	-261 123	-97 952	
Revenus des titres à revenu variable	66	37	B2
Commissions (produits)	116 159	154 941	B3
Commissions (charges)	-761	-755	
Gains ou pertes sur opérations de change	-9	-1	B4
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placements et assimilés	3 832	-1 160	B5
Autres produits d'exploitation bancaire	5 458	5 197	B6
Autres charges d'exploitation bancaire	-280	-405	
Produit net bancaire	195 741	216 044	
Charges générales d'exploitation	-52 295	-51 160	B7
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles	-5 327	-5 089	B8
Charges générales d'exploitation et dotations aux amortissements et dépréciations	-57 622	-56 249	
Résultat brut d'exploitation	138 119	159 795	
Résultat d'exploitation	138 119	159 795	
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-1	-55	B9
Résultat courant avant impôt	138 118	159 740	
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices	-37 025	-41 981	B10
Dotations ou reprises de FRBG et provisions réglementées	2 653	2 653	B11
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	103 746	120 412	

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée générale de la société Crédit Logement.

Exercice clos le 31 décembre 2023

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Logement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

- La note « créances douteuses » de l'annexe expose que lors du constat de l'irrécouvrabilité de la créance, le montant restant éventuellement dû est prélevé sur le Fonds Mutuel de Garantie. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de contrôle relatif à l'identification et au suivi des risques de l'activité de cautionnement, à l'appréciation des risques de non-recouvrement et à leur couverture par le Fonds Mutuel de Garantie;
- La note « portefeuille titres » de l'annexe (principes et méthodes comptables) expose la méthodologie retenue pour évaluer les portefeuilles titres (titres de transaction, titres de placement, titres d'investissement et titres de participation) et constituer le cas échéant les dépréciations nécessaires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de suivi et d'examen de ces titres, conduisant à l'appréciation du niveau de dépréciation nécessaire.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'assemblée générale à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce appellent de notre part l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations de banques et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes

constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes

relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article L.821-63 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Paris, le 18 avril 2024

Les commissaires aux comptes

CTF
Christophe LEGUÉ
Associé

Mazars
Virginie CHAUVIN
Associée



1. Perspectives et faits marquants depuis la clôture de l'exercice

La conjoncture économique anticipée pour 2024 incite à la prudence, même si le contexte particulièrement dégradé observé en 2023 devrait progressivement laisser place à un environnement plus favorable pour l'immobilier. Nous anticipons donc une timide reprise à partir de la fin du premier trimestre 2024 sous l'impact de la baisse des taux de crédit et de la poursuite de la baisse des prix de l'immobilier.

Le contexte économique, s'il démontre une certaine résistance, laisse encore de la place au doute qui a toujours des induits négatifs pour la réalisation de projets d'investissement. Ce manque de confiance dans l'avenir continuera de primer à court terme sur les facteurs traditionnels de soutien au marché de l'immobilier : valeur refuge, déficit locatif persistant, démographie...

Dans ce contexte spécifique d'assouplissement très progressif des contraintes pesant sur la demande, la production garantie dans le budget 2024 serait supérieure de 20% à la réalisation de 2023.

L'hypothèse de taux retenue intègre une baisse des taux imputable à la politique monétaire de la BCE à partir du deuxième semestre 2024 telle qu'anticipée par les marchés actuellement. Dans ce scénario, les taux resteraient encore relativement élevés en 2024.

2. Présentation des comptes

Les règles appliquées pour l'établissement des comptes de Crédit Logement suivent les principes retenus par l'Autorité des Normes Comptables (ANC), les règlements du Comité Consultatif de la Législation et de la Réglementation Financières (CCLRF) et les instructions de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) relatifs à l'établissement et à la publication des comptes individuels annuels des Sociétés de Financement.

Le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues aux dispositions du règlement n°2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire homologué par arrêté du 26 décembre 2014 publié au Journal Officiel du 31 décembre 2014.

Les éléments d'actif, de passif et les engagements hors-bilan exprimés en devises sont enregistrés et évalués selon les principes du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé.

Les opérations en devises sont évaluées sur la base du cours à la date de clôture de l'exercice. Les écarts constatés sont portés en compte de résultat. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice 2023.

3. Principes et méthodes comptables

À l'actif

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sont ventilées en annexe de la manière suivante :

- À vue ou à terme ;
- Selon leur durée résiduelle.

Créances sur la clientèle

Les autres concours à la clientèle

Ils représentent les prêts accordés au bénéfice du personnel salarié de la société. Ils sont de deux sortes :

- Prêt dont le montant est plafonné et pour une durée maximale de 3 ans ;
- Avance à taux zéro égale au fonds mutuel de garantie dû relatif au cautionnement d'un ou plusieurs prêts immobiliers pour la durée des prêts garantis.

Les créances douteuses

Figurent à ce poste toutes les sommes réglées au titre des échéances impayées (principal et intérêts), des pénalités, de la déchéance du terme pour lesquelles Crédit Logement a été subrogé dans les droits du prêteur initial et celles nécessaires pour entreprendre les actions de recouvrement (frais et honoraires). Le cas échéant, lors du constat de l'irrecouvrabilité de la créance, le montant restant dû est prélevé sur le fonds mutuel de garantie conformément au règlement dudit fond.

Conformément au règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé sur le traitement comptable du risque de crédit dans les entreprises relevant du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, les créances douteuses ont été réparties extra-comptablement au moyen d'attributs, selon les catégories suivantes :

- Les encours douteux ;
- Les encours douteux compromis.

La définition de chaque catégorie retenue est décrite à la fin de cette annexe dans le poste des engagements hors bilan.

Étant donné l'existence du fonds mutuel de garantie, qui absorbe à ce jour l'ensemble des risques dont la sinistralité du portefeuille de garantie sur prêts résidentiels, ces créances douteuses ne sont pas provisionnées.

Portefeuille titres

Il est distingué 4 types de titres :

- Les titres de transaction ;
- Les titres de placement ;
- Les titres d'investissement ;
- Les titres de participation et parts dans les entreprises liées.

La présentation du portefeuille dans les états publiables est répartie dans les catégories suivantes :

- Obligations et autres titres à revenu fixe ;
- Actions et autres titres à revenu variable ;
- Parts dans les entreprises liées.

Titres de transaction

Les titres de transaction sont, selon le chapitre 2 du titre 3 du Livre II du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé, soit acquis ou vendus avec l'intention de les revendre ou de les racheter à court terme, soit détenus par un établissement du fait de son activité de mainteneur de marché. Ils doivent être négociables sur un marché liquide, et le prix de marché doit être constamment accessible. Sous réserve que ces conditions soient respectées, tous types de titres (à revenu fixe ou variable) peuvent être classés dans cette catégorie.

Les titres de transaction sont comptabilisés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition frais exclus, en incluant le cas échéant les intérêts courus. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges. À chaque arrêté comptable, les titres sont évalués au prix de marché du jour le plus récent (en «mark-to-market»).

Le portefeuille titres de transaction de Crédit Logement est constitué exclusivement de titres reçus en garantie dans le cadre d'opérations d'échanges de titres.

Titres de placement

Les titres de placement sont des titres à revenu fixe ou variable qui ne sont inscrits ni parmi les titres de transaction, ni parmi les titres d'investissement, ni parmi les titres visés au chapitre 5 du titre 3 du Livre II du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé (titres de l'activité de portefeuille, autres titres détenus à long terme, titres de participation et parts dans les entreprises liées).

Ces titres sont enregistrés à leur date d'acquisition et pour leur prix d'acquisition, frais et coupons courus exclus. Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode FIFO (PEPS).

À la clôture de chaque exercice, le prix de revient des titres portant intérêts est augmenté ou diminué selon le cas des intérêts provenant de l'écart entre le taux d'intérêt nominal du titre appliqué à la valeur de remboursement et le taux négocié appliqué au prix d'acquisition. Pour les autres titres, le prix de revient est la valeur d'acquisition. À la clôture de l'exercice, la valeur des titres est retenue pour la plus faible des deux valeurs suivantes : prix de revient ou valeur de marché. Si la valeur de marché est inférieure au prix de revient, les moins-values latentes sont constatées par voie de dépréciation. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées-

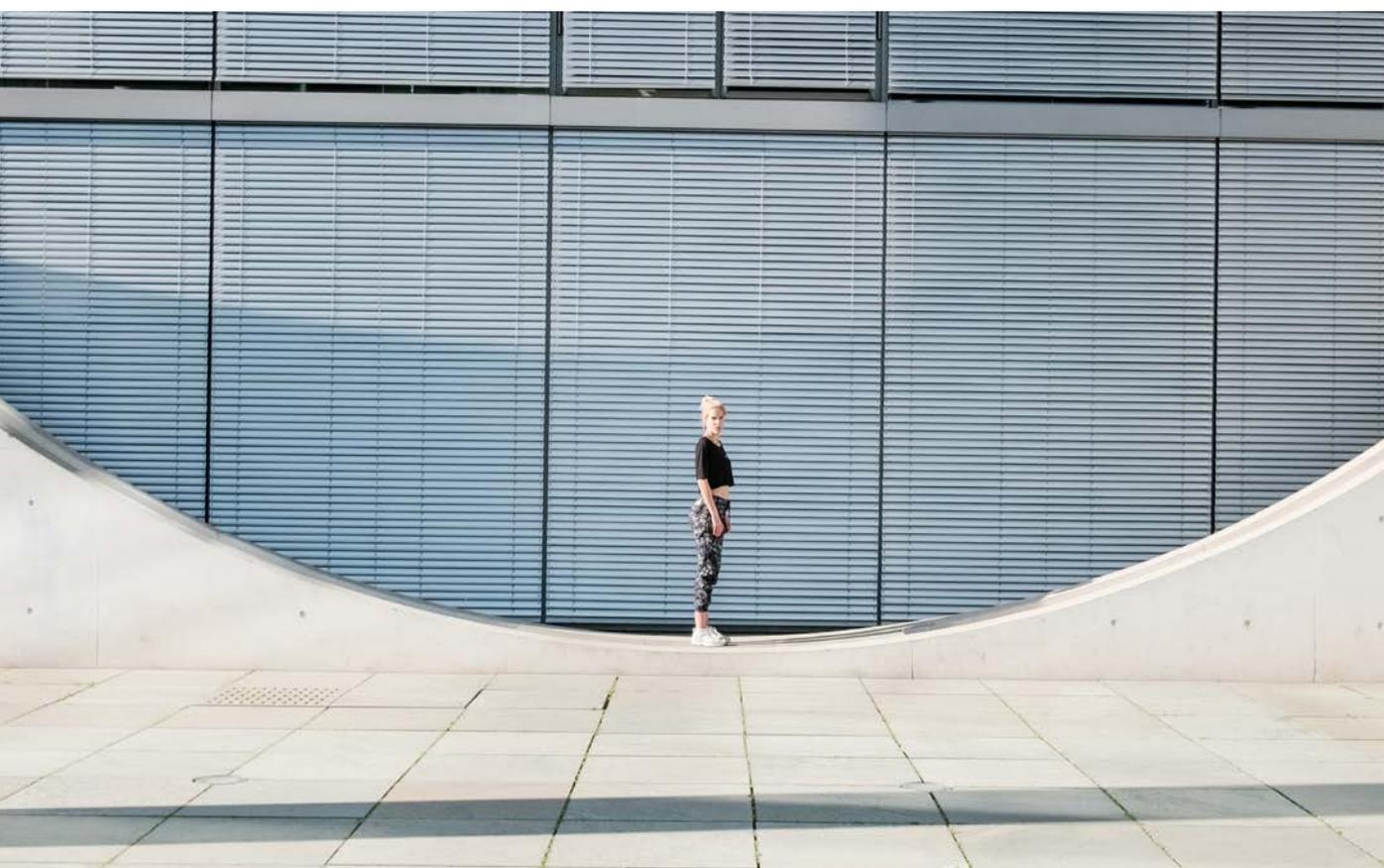
Titres d'investissement

Les titres d'investissement sont, selon le chapitre 4 du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé, des titres à revenu fixe que la société a l'intention de détenir jusqu'à leur échéance et qu'elle s'est engagée, au moment de l'acquisition, à financer par des ressources permanentes.

Ils sont souscrits avec l'intention manifeste et la capacité de les détenir jusqu'à l'échéance. Ces titres ne doivent pas être soumis à une contrainte existante, juridique ou autre, qui serait susceptible de remettre en cause l'intention de détention jusqu'à l'échéance des titres. Le classement en titres d'investissement ne fait pas obstacle à leur désignation comme éléments couverts contre le risque de taux d'intérêt.

Ils sont comptabilisés à leur valeur de remboursement. Les décotes ou primes sont amorties ou étalées sur la durée de vie résiduelle des titres, selon la méthode linéaire. La valeur comptable des titres est ainsi progressivement ajustée à la valeur de remboursement. Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés au compte de résultat à la rubrique «Autres intérêts et produits assimilés».

Dans le cas de titres reclassés en provenance de la catégorie «titres de placement», ils sont inscrits à leur prix d'acquisition et les dépréciations antérieurement constituées sont reprises sur la durée de vie résiduelle des titres concernés. L'intention de les détenir jusqu'à l'échéance doit être manifeste.



Ils doivent également bénéficier de ressources permanentes pour les financer jusqu'à leur échéance.

À la clôture de chaque exercice, le prix de revient des titres est augmenté ou diminué selon le cas des intérêts provenant de l'écart entre le taux d'intérêt nominal du titre appliqué à la valeur de remboursement et le taux négocié appliqué au prix d'acquisition.

Si la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition du titre, corrigée des amortissements et reprises liées à la différence entre ce coût d'acquisition et la valeur de remboursement du titre, il n'est pas constaté de provision pour dépréciation. Une dépréciation est constituée s'il existe une forte probabilité que l'établissement ne conserve pas les titres jusqu'à l'échéance en raison de circonstances nouvelles, par exemple, lorsque la dégradation de la qualité de la signature des émetteurs est susceptible de compromettre le remboursement à l'échéance auquel cas la dépréciation est classée en coût du risque. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Titres de participation et parts dans les entreprises liées

Cette rubrique regroupe, conformément au chapitre 5, titre 3, livre 2 du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé, les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise. Ils figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition.

Sont considérées comme liées, les participations dans une entreprise à caractère financier susceptibles d'être incluses globalement dans le périmètre de consolidation.

Lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur d'acquisition, la moins-value latente est constatée par voie de provision. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées. La valeur d'utilité est déterminée en fonction d'un ensemble de critères économiques (actif net estimé, rentabilité, et perspectives de rentabilité, coût de revient, situation nette réévaluée...).

Immobilisations

Selon les règlements 2002-10 et 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable, les règles comptables applicables en matière de définition, de valorisation et de dépréciation d'actifs sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2005.

La mesure de simplification dite « prospective » instituée par l'article 17 du règlement 2004-06 abrogé et repris par le règlement ANC n°2014-03 est l'option retenue par notre établissement.

Les immobilisations corporelles relatives aux immeubles ont été réparties selon la méthode simplifiée de réallocation, par composants, à partir des valeurs nettes comptables au 1^{er} janvier 2005. Le changement de méthode en 2005 n'a eu d'impact ni sur les actifs nets, ni sur le résultat fiscal. La reconstitution des composants a été effectuée à partir d'une expertise réalisée par un cabinet externe.

Les immobilisations totalement amorties n'ont pas donné lieu à un retraitement. Compte tenu de la nature de nos immobilisations, seuls quatre composants ont été retenus, à savoir :

- Gros œuvre ;
- Couverture/façade ;
- Équipements techniques ;
- Aménagements.

Elles sont amorties selon le tableau ci-après.

Amortissements	Mode	Durée
Immobilisations en cours	Néant	
Immobilisations incorporelles		
Droit de bail	Néant	
Logiciels	Linéaire	de 1 à 12 ans
Immobilisations corporelles		
Terrains	Néant	
Gros œuvre	Linéaire	de 10 à 150 ans à compter du 01/01/1945
Couverture/façade	Linéaire	de 10 à 30 ans
Matériel roulant	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	de 2 à 5 ans
Matériel et équipements techniques	Linéaire	de 2 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	de 3 à 10 ans
Matériel informatique	Linéaire	de 3 à 5 ans
Équipements techniques	Linéaire	de 2 à 20 ans
Aménagements	Linéaire	de 2 à 20 ans

Comptes de régularisation : actif

Les comptes de régularisation actif contiennent principalement un produit de cautionnement à recevoir, avec une tarification différente, dont la particularité résulte dans le report de l'exigibilité de la commission de caution à la réception de la mainlevée du dossier et pour lequel l'encaissement de la commission sera réalisé par prélèvement sur la restitution de mutualisation à l'échéance de la caution.

Ce poste enregistre également le montant des appels de marge versés en cash au titre de l'ajustement des instruments financiers à terme ainsi que les produits à recevoir et pertes à étaler sur ces mêmes instruments.

Au passif

Opérations avec les établissements de crédit

Dans le cadre de conventions de garantie financière selon l'article L211-38 du Code Monétaire et Financier, des dépôts de garantie espèces peuvent être mis en place. Les ajustements périodiques au titre du contrat cadre sont réalisés trimestriellement.

Opérations avec la clientèle

Autres sommes dues

Ces comptes représentent les montants dus à la clientèle, soit au titre de la restitution de mutualisation du fonds mutuel de garantie, des trop-perçus sur les frais de garantie, soit des sommes qui sont en cours de recherche d'affectation.

Les sommes dues au titre de la restitution de mutualisation à reverser aux emprunteurs, dont les prêts sont terminés d'après les informations non démenties par les banques prêteuses et conservées par Crédit Logement et pour lesquels les banques ne trouvent plus trace des emprunteurs, figurent dans le poste «Autres sommes dues - cantonnement».



Autres passifs

Ils sont constitués de dettes sur titres mis en pension et sur titres empruntés ainsi que d'autres sommes dues qui se répartissent ainsi :

- Les sommes à reverser pour l'activité recouvrement pour compte de tiers et qui ne seront disponibles qu'à l'issue du délai d'encaissement ou de reversement ;
- Les sommes dues aux fournisseurs (factures de frais généraux ou d'immobilisations) ;
- Les sommes dues au personnel et la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- Les dettes fiscales et sociales.

Conformément à l'article L.441-6 alinéa 8 et 9 du Code de Commerce, le délai de règlement des sommes dues est fixé au trentième jour suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée, sans dépasser quarante-cinq jours fin de mois ou soixante jours à compter de la date d'émission de la facture.

Dans l'annexe figure le solde des comptes fournisseurs répartis par échéance de paiement.

Comptes de régularisation : passif

Pour faire face à la prestation continue du cautionnement tel que pratiqué par notre établissement, le rattachement des commissions de caution au résultat est effectué mensuellement (en tenant compte du nombre de jours dans le mois) à partir d'une constante égale au montant total de la commission acquise pour un contrat, divisée par la durée du prêt exprimée en jours majorée d'un facteur F, compte tenu d'ajustements sur la première et la dernière année.

Cette formule permet de respecter le principe d'une adéquation entre le rythme de rattachement échelonné des commissions et celui d'engagement des charges imputables aux opérations en cause.

Les produits perçus d'avance concernent les dossiers garantis dont la commission de caution est payable dès la mise en place du prêt par le prêteur. Les produits constatés d'avance concernent les dossiers garantis dont la commission de caution est payable en fin de prêt. La créance concernant la commission de caution est enregistrée, à l'actif, dans le poste « produits à percevoir » et l'encaissement sera opéré par prélèvement sur la restitution de mutualisation à l'échéance normale ou anticipée du prêt.

Ce poste enregistre également le montant de la garantie reçu en cash couvrant la valorisation positive des swaps de taux, selon les dispositions de la convention cadre FBF relative aux opérations de marché à terme, signée avec nos contreparties ou selon

le principe de compensation des swaps mis en place en juin 2019.

Provisions pour risques et charges

Elles comprennent notamment les provisions pour litiges, risques d'indemnités, de dommages et intérêts, et de frais de procès qui résultent de procès en cours ou en appel.

Une provision est constituée :

- S'il existe une obligation certaine de l'entreprise à l'égard d'un tiers à la date de clôture ;
- Et si à la date d'arrêté des comptes, il est probable que l'entreprise ait à effectuer une sortie de ressources au profit de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue du tiers après la date de clôture ;
- Et s'il est possible d'estimer de manière fiable cette sortie de ressources.

Dettes subordonnées

Fonds mutuel de garantie

Selon le règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire homologué par arrêté du 26 décembre 2014 susvisé, les fonds de garantie à caractère mutuel sont regroupés sous le poste «Dettes subordonnées».

Le régime de cautionnement pratiqué par Crédit Logement est fondé sur le principe de mutualisation, concrétisé par le versement de chaque emprunteur dans un fonds mutuel de garantie destiné à se substituer à tout emprunteur défaillant dans ses remboursements de prêts, partiellement pour des échéances impayées, totalement lorsque la déchéance du terme a été prononcée.

Conformément au règlement du fonds mutuel de garantie, le versement de chaque emprunteur donne lieu à une éventuelle restitution de mutualisation après mainlevée de l'engagement de Crédit Logement, au prorata de la fraction non utilisée par le contentieux au titre des emprunteurs défaillants.

Le calcul du taux de restitution tient compte du risque de non-remboursement prudemment évalué sur l'ensemble des dossiers participant au fonds (provisionnement ex ante) et, d'autre part, du taux escompté de récupérations sur les créances douteuses. Une version amendée du règlement du fonds mutuel de garantie, applicable depuis le 1^{er} janvier 2014, subordonne la restitution de mutualisation à l'accord préalable de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et du Conseil d'Administration. Il couvre en outre, les autres pertes constatées, au prorata de sa part dans les fonds propres réglementaires.

Les titres subordonnés, les emprunts participatifs et subordonnés

Ces différentes émissions ont été réalisées conformément à l'article L228-97 du Code de Commerce et à la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003. En cas de liquidation de la société, les dettes en nominal seront remboursées selon l'ordre de séniorité des créances : en premier lieu, les créances chirographaires, puis les créances classées en Tier Two dont les emprunts subordonnés, puis les emprunts participatifs et, en dernier lieu, les créances classées en Tier One.

1. Émission obligataire à durée déterminée (lower Tier Two) – FR 0013299468

5 000 titres subordonnés à durée déterminée, de 100 000 euros de nominal ont été émis le 28 novembre 2017, conformément à l'article 63 du règlement UE 575/2013 transposé en droit français pour les sociétés de financement par l'arrêté du 23 décembre 2013, et peuvent être pris en compte dans les fonds propres de catégorie 2 (Tier Two).

Ils sont cotés sur la place de Luxembourg sur le marché EURO MTF. Les intérêts sont calculés annuellement à terme échu le 28 mars de chaque année, au taux fixe de 1,35% jusqu'au 28 novembre 2024 et annuellement à terme échu au taux mid-swap 5 ans + 90 pb de marge jusqu'à 2029.

2. Émission obligataire à durée déterminée (lower Tier Two) – FR 0014006IG1

5 000 titres subordonnés à durée déterminée, de 100 000 euros de nominal ont été émis le 15 novembre 2021, conformément à l'article 63 du règlement UE 575/2013 transposé en droit français pour les sociétés de financement par l'arrêté du 23 décembre 2013, et peuvent être pris en compte dans les fonds propres de catégorie 2 (Tier Two).

Ils ont une maturité maximum de 12,5 ans, soit jusqu'au 15 février 2034, avec un call pouvant être exercé au plus tôt et à tout moment entre 7 ans, le 15 novembre 2028 et 7,5 ans, le 15 février 2029 à taux fixe ré-ajustable (resettable).

Ils sont cotés sur la place de Luxembourg sur le marché EURO MTF. Les intérêts sont calculés annuellement à terme échu le 15 février de chaque année, au taux fixe de 1,081% jusqu'au 15 février 2028 et au plus tard au 15 février 2029 et annuellement à terme échu au taux mid-swap 5 ans + 110 pb de marge jusqu'à 2034.

3. Les emprunts participatifs

Les emprunts participatifs, qui sont octroyés par les actionnaires et partenaires de la société, sont retenus comme des fonds propres de catégorie 2.

Les emprunts participatifs en vie correspondent aux générations émises les 30 juin et 30 décembre 2019 pour un montant global de 681,73 millions d'euros, d'une durée de 12 ans mais pouvant faire l'objet d'un remboursement au terme de 5 ans à l'initiative exclusive de l'emprunteur, et sous réserve de l'accord préalable de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Ces emprunts participatifs répondant totalement aux critères du règlement UE 575/2013 sont intégralement repris en fonds propres de catégorie 2.

4. Les emprunts subordonnés

Le 30 décembre 2021, Crédit Logement a émis pour 250,6 millions d'euros d'emprunts subordonnés ayant une durée de 10 ans mais pouvant faire l'objet d'un remboursement anticipé au terme de 5 ans à l'initiative exclusive de l'emprunteur, et sous réserve de l'accord préalable de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Ces emprunts subordonnés répondant totalement aux critères du règlement UE 575/2013 sont intégralement repris en fonds propres de catégorie 2.

Fonds pour risques bancaires généraux

La constitution d'une provision pour risques bancaires généraux prévue à l'article 1121-3 du règlement ANC 2014-07 est destinée à couvrir des risques généraux de l'activité bancaire.

Sont incluses dans le fonds pour risques bancaires généraux, les provisions de caractère général qui n'ont pas été constituées pour faire face à des charges diverses ou à des risques qui ont un caractère probable et qui sont clairement identifiés.

Les capitaux propres

Le capital social

Conformément à l'assemblée générale mixte du 9 mai 2012, le capital social est dorénavant composé de 17 997 861 actions ordinaires de 70 euros chacune, entièrement libérées. Ces actions nouvelles ont pour date de jouissance le 1^{er} janvier 2012. Les droits conférés à chaque titre sont fixés de la manière suivante.

Répartition des bénéfices selon l'Article 18 des statuts :

« Il est prélevé sur le bénéfice distribuable toute somme que l'assemblée générale décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à la création de tous fonds de réserve extraordinaire, de prévoyance ou autre avec une affectation spéciale ou non. L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraires ou en actions. »

Les engagements hors-bilan**Engagements de garantie d'ordre de la clientèle****Garanties financières**

La garantie offerte par Crédit Logement est réalisée dans le cadre des contrats de prestation de services signés sous forme de caution bancaire dans le cadre d'une adjudication. Elle est comptabilisée pour un montant représentant au maximum 10% du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros.

Le cautionnement est valable pour une durée indéterminée, celui-ci devenant caduc, selon le cas :

- **Le jour de l'adjudication, dès l'adjudication au profit d'un tiers autre que le donneur d'ordre de la garantie;**
- **Le jour du paiement du prix de l'adjudication et des frais associés, dans le cas où l'adjudication est au profit du donneur d'ordre de la garantie.**

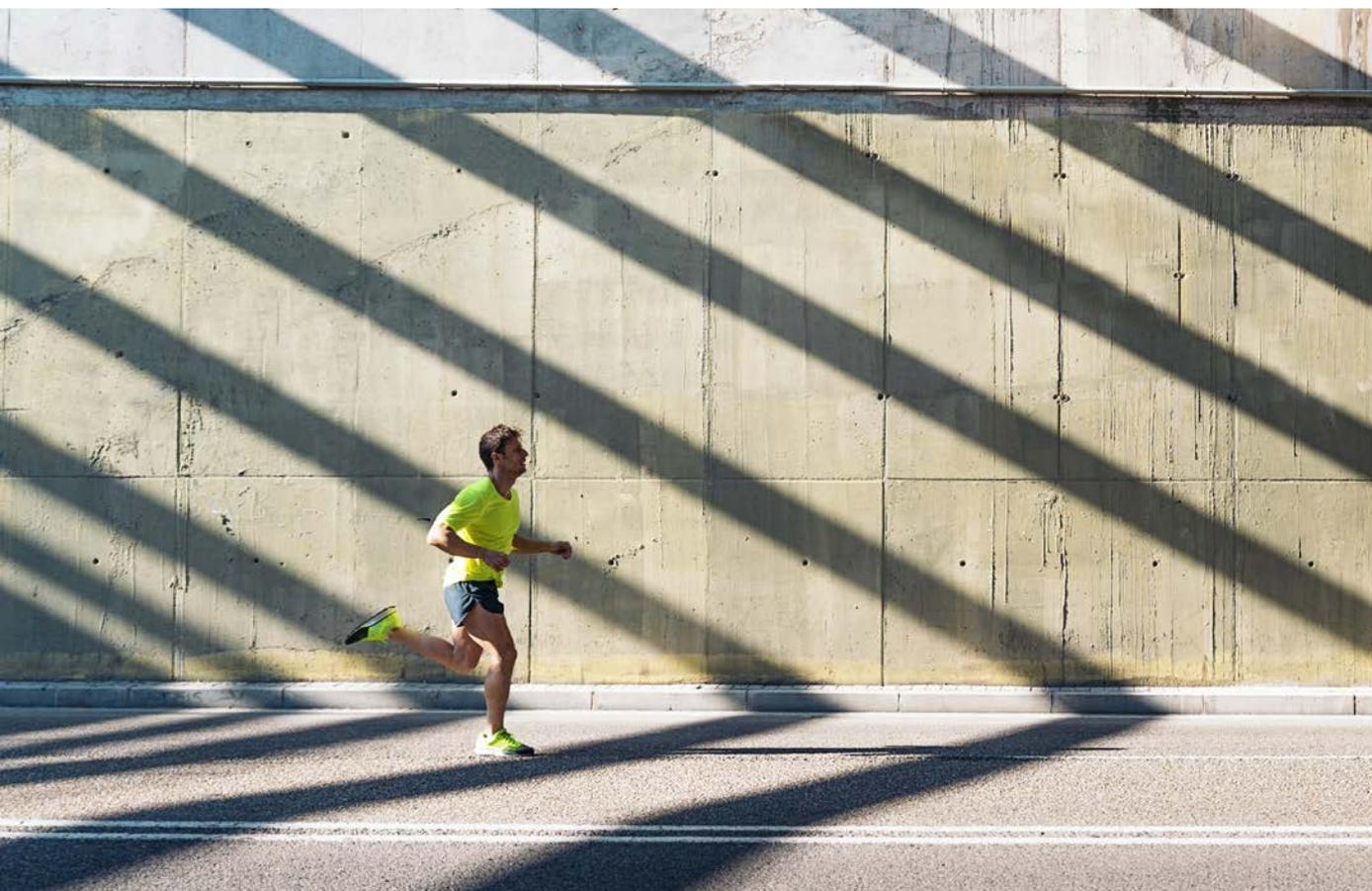
Crédit Logement intervient comme caution bancaire au profit du TGI d'ordre et pour compte de son client et procède alors à l'enregistrement comptable de cette garantie dans son hors-bilan.

Garantie de remboursement de crédits distribués par d'autres établissements

La garantie offerte par Crédit Logement, sous forme de caution solidaire au titre de prêts destinés au financement du logement des particuliers, est comptabilisée à hauteur du capital restant dû par les emprunteurs à la clôture de chaque exercice.

Conformément au règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé, les engagements relatifs aux accords de caution donnés ont été répartis, selon les catégories suivantes :

- **Les encours sains;**
- **Les encours sains de crédits restructurés;**
- **Les encours douteux;**
- **Les encours douteux compromis;**
- **Les encours douteux par contagion.**



Les encours ont été segmentés selon les critères suivants :

- **Les encours sains. Ensemble des prêts ne répondant pas aux conditions de créances douteuses incluant les éléments suivants :**
 - Les trois premières échéances impayées avant appel en garantie, sont intégrées dans les engagements de garantie hors-bilan. La méthode appliquée pour le calcul de ce montant est d'obtenir de nos principaux partenaires les taux d'impayés à un mois, deux mois et trois mois et d'appliquer, dans une approche prudente, les taux maximums obtenus à la totalité de l'encours sains hors-bilan ;
 - Les accords de garantie d'ordre de la clientèle non encore mis en place sont intégrés aux engagements hors-bilan depuis 2013.
- **Les encours sains de crédits restructurés. La rubrique correspond aux engagements ayant fait l'objet d'une restructuration à des conditions hors marché. Ils ont été identifiés et devront rester dans cette catégorie jusqu'à leur échéance finale sauf en cas de non-respect des modalités fixées ; le transfert se fera alors directement dans la catégorie encours douteux compromis.**
- **Les encours douteux. Sont classés dans cette catégorie tous les engagements présentant un risque de crédit avéré au titre des cas suivants :**
 - Existence d'un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins ;
 - Connaissance de la situation financière dégradée d'une contrepartie y compris sans impayés enregistrés au préalable ;
 - Existence de procédures contentieuses entre l'établissement et la contrepartie ;
- **Les conditions de retour vers l'encours sain ne se justifient que si les paiements ont repris de manière régulière et pour les montants correspondants aux échéances contractuelles d'origine, ou aux conditions de marché.**
- **Les encours douteux compromis. Entrent dans cette catégorie, les engagements suivants :**
 - Tous les engagements demeurés douteux pendant un an et pour lesquels aucun reclassement en encours sain n'est prévisible ou lorsque la déchéance du terme est prononcée ;
 - En cas de non respect des échéances fixées lors d'une restructuration (encours sains restructurés) ;
- **Les encours douteux par contagion. Le classement d'une contrepartie dans l'une des deux catégories d'encours douteux entraîne automatiquement le classement identique de la totalité de l'encours sain ou sain restructuré et des engagements relatifs à cette contrepartie.**

Engagements de garantie reçus

L'engagement de reconstitution du fonds mutuel de garantie

Engagement donné par les actionnaires et/ou partenaires de Crédit Logement au prorata de leurs engagements cautionnés, de reconstituer le fonds mutuel de garantie gouverné par le règlement applicable aux versements effectués avant le 1 janvier 2014 en cas d'épuisement de ce dernier. Cet engagement solidaire est actualisé semestriellement.

Les engagements sur instruments financiers à terme

Principes d'enregistrement et qualification de l'opération

Les opérations sur instruments financiers à terme en vie à la date de clôture figurent dans les engagements hors-bilan. Les opérations sur instruments financiers à terme de taux et de change sont enregistrées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé.

Bien que ne figurant pas dans le hors-bilan publiable, les montants enregistrés dans les comptes de hors-bilan correspondant aux engagements nominaux sont détaillés dans la note annexe A13. Ils représentent le volume des opérations et non les risques qui leur sont associés. Pour les engagements sur instruments de taux d'intérêt effectués de gré à gré, les montants sont portés au hors-bilan pour la valeur nominale.

Lors de la mise en place de chaque opération, la catégorie de position est affectée immédiatement, à savoir :

- **Positions ouvertes isolées :** les contrats classés dans les portefeuilles de positions ouvertes isolées sont évalués au plus bas du prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées et les moins-values latentes font l'objet d'une provision pour risque uniquement s'il existe un risque de contrepartie ;

→ **Opérations de micro couverture :** pour les opérations qualifiées d'opérations de micro couverture, les charges et les produits relatifs aux instruments financiers à terme utilisés, affectés dès l'origine à un élément ou à un ensemble homogène d'éléments identifiés, sont constatés dans les résultats de manière symétrique à la prise en compte des produits et des charges sur les éléments couverts ;

→ **Opérations de macro couverture :** pour les opérations qualifiées de macro couverture, les charges et les produits sont inscrits prorata temporis en compte de résultat.

Les soultes constatées lors de la conclusion d'un contrat sont rapportées au compte de résultat sur la durée de vie du contrat. Lors de la résiliation ou de l'assignation d'un contrat, ou de son remplacement par un autre contrat, les soultes constatées sont rapportées immédiatement au compte de résultat. Elles sont amorties prorata temporis pour les opérations de macro couverture et les opérations de micro couverture.

Les charges et les produits sont inscrits prorata temporis en compte de résultat. La contrepartie de cet enregistrement est inscrite dans des comptes de régularisation jusqu'à la date d'encaissement ou de décaissement des fonds.

Les règles de valorisation sont définies dans le contrat cadre de compensation (master agreement) auquel est rattachée l'opération, selon les règles généralement appliquées sur les marchés.

Si l'écart est négatif, elles font l'objet d'une provision pour risques et charges dans le cas d'une position ouverte isolée, ou pour le cas d'une micro couverture lorsque la plus-value latente de l'élément couvert est comptabilisée.

Opérations fermes sur instruments de taux d'intérêts

Opérations de couverture

Dans le but d'insensibiliser les résultats aux taux courts, Crédit Logement a décidé de contracter des swaps de couverture (vendeur variable / acheteur taux fixe), communément appelés swaps de taux d'intérêt. Ils sont enregistrés en fonction des catégories prévues au titre 5 du règlement n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire susvisé.



Mécanisme de réduction de risque de crédit sur les placements de la trésorerie

Il sert à couvrir le risque de perte financière dans le cas où une contrepartie d'un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

Afin de réduire ce risque, Crédit Logement a opté pour la mise en place de contrats «cadre FBF» de collatéralisation sur produits dérivés signés avec des contreparties bancaires qui prévoient un «netting» des expositions et la mise en place d'un appel de marge régulier (dépôt en espèces) ce qui permet de réduire l'exposition réelle. Les ajustements périodiques au titre du contrat cadre sont réalisés de façon quotidienne.

Autres valeurs reçues en garantie

Des contrats cadre de garantie financière, mis en place en 2013, précisent les conditions dans lesquelles les banques partenaires, contreparties des placements de Crédit Logement, doivent affecter en nantissement à son profit des actifs éligibles dans le cadre de l'article L. 211-38 du Code Monétaire et Financier.

Ces garanties données par les contreparties sous forme de nantissement, peuvent être de plusieurs types :

- Dépôt d'espèces en nos livres (ces sommes sont enregistrées sous forme de gage-espèces au passif du bilan);
- Compte espèces ouvert au nom de notre contrepartie et nanti à notre profit;
- Titres éligibles cotés en euros ;
- Créances sur Crédit Logement - emprunts participatifs et subordonnés;
- Créances éligibles selon les critères définis dans la convention, résultant de prêts, crédits ou financements aux entreprises personnes morales.

Les ajustements périodiques du collatéral au titre du contrat cadre sont réalisés trimestriellement.



Autres informations

Montant global des rémunérations allouées pendant l'exercice - principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération totale des membres de l'organe de direction (Président du Conseil, administrateurs et dirigeants effectifs).

Les engagements hors-bilan concernant le Président, les administrateurs et l'ensemble des dirigeants visent des opérations de garantie de prêts immobiliers, sans qu'ils ne bénéficient de conditions spécifiques liées à leur qualité de dirigeant.

Le Président du Conseil d'Administration, administrateur, perçoit comme seule rémunération celle dont les modalités ont été arrêtées lors de la séance du Conseil du 7 avril 2022. À ce titre, une somme de 8 000 euros a été versée sur l'exercice 2023. Cette rémunération est versée en fonction du taux de présence effectif aux séances du Conseil.

Pour ce qui concerne les rémunérations des dirigeants effectifs (Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués), celles-ci sont fixées par le Conseil d'Administration après avis du Comité des Rémunérations. Même en l'absence de modification, celui-ci procède à un examen a minima annuel de ces rémunérations.

Elles sont composées d'une partie fixe (mandat social, et salaire pour les seuls Directeurs

Généraux Délégués) et d'une partie variable, dont le montant est plafonné en proportion de la partie fixe.

La partie fixe de la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est définie pour chacun de façon à être attractive pour attirer et retenir des candidats de valeur, tout en s'inscrivant dans les pratiques de marché pour ce type de poste et de responsabilité, eu égard à la situation propre de l'entreprise. Le Comité des Rémunérations peut, notamment, utiliser des références issues de sociétés comparables au sein des groupes bancaires hexagonaux.

Ainsi, s'agissant de la partie variable de cette rémunération, une prime annuelle, fonction des résultats de l'entreprise, peut, si ceux-ci le justifient, être versée au Directeur Général dans la limite d'un plafond de 25% de sa rémunération brute annuelle fixe, et aux Directeurs Généraux Délégués, dans la limite de 20% de leur rémunération brute annuelle fixe. Les montants sont déterminés au vu du niveau d'activité et des résultats, de la qualité de gestion opérationnelle de l'entreprise, de la maîtrise des risques, de l'exécution du budget et de la qualité du contrôle interne par le Président du Conseil agissant pour le compte du Comité des Rémunérations auprès duquel il rend compte.

De façon exceptionnelle une prime spécifique peut, le cas échéant, être versée par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations, pour la concrétisation de projets particuliers.

En outre, les Directeurs Généraux Délégués, au titre de leur contrat de travail, peuvent bénéficier de versements au titre de l'intéressement et de la participation.

Enfin, les mandataires sociaux, entrés dans l'entreprise avant le 1^{er} janvier 2020, bénéficient potentiellement d'un système de retraite sur complémentaire mis en place sur décision du Conseil d'Administration en 2007 (cf. modalités détaillées en note C4), ainsi qu'éventuellement de la mise à disposition d'un véhicule de fonction, réintégré comme avantage en nature.

Pour ce qui concerne l'ensemble du personnel régulé, le périmètre a été étendu par décision du Conseil d'Administration du 7 avril 2016, au-delà de l'organe de direction, au Directeur de la fonction de gestion des risques, au Directeur de l'audit et du contrôle interne, aux personnels membres de l'encadrement exerçant des fonctions de contrôle dans ces deux directions et aux managers en charge du contrôle au sein des directions opérationnelles.

En complément de la partie fixe des rémunérations de ces derniers (salaire), une prime variable individuelle peut leur être accordée. Le plafond de celle-ci est fonction du rang hiérarchique et toujours inférieur aux plafonds fixés pour la Direction Générale.

Ils peuvent, enfin, percevoir des sommes au titre de l'intéressement et de la participation.

Les engagements sociaux

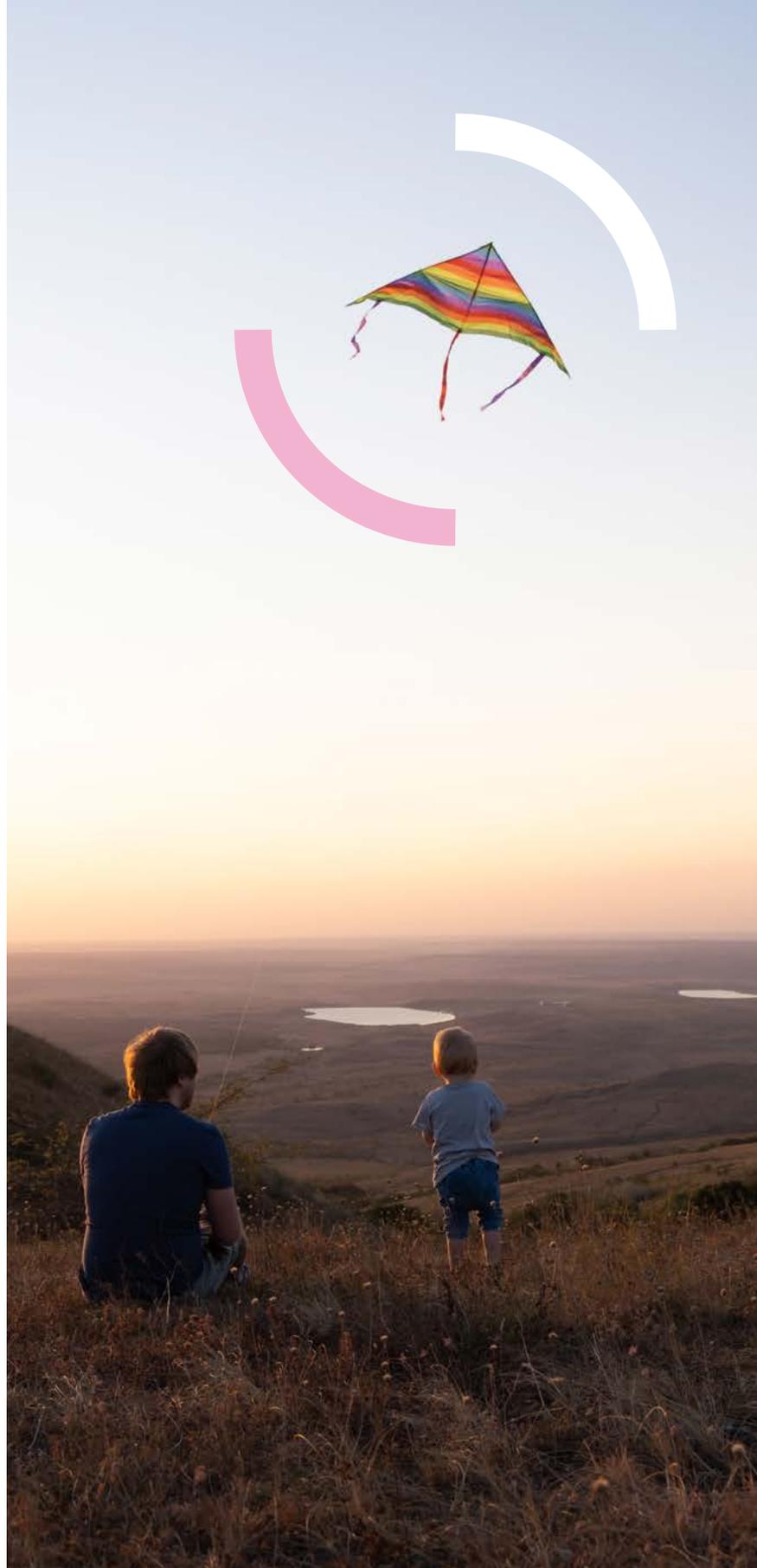
Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière et à la retraite supplémentaire des cadres (contrat collectif d'assurance de retraite additionnelle à prestations définies bénéficiant à l'ensemble des cadres sous certaines conditions) sont couverts par des fonds collectifs gérés par une société d'assurance.

Crédit Logement abonde ces fonds périodiquement, la différence entre la valeur actuarielle de ces engagements et la valeur des fonds gérés par la société d'assurance n'étant pas obligatoirement provisionnée dans les comptes de Crédit Logement.

Périmètre de consolidation

Les sociétés qui ne présentent pas de caractère significatif en application des critères énoncés dans les dispositions réglementaires, ne sont pas incluses dans le champ de la consolidation.

Dans ce contexte, la SNC Foncière Sébastopol n'est pas consolidée. En conséquence, Crédit Logement n'établit pas de comptes consolidés.



4. Notes annexes

Notes A : informations sur le bilan et le hors-bilan

Notes B : informations sur le compte de résultat

Notes C : autres informations

Notes A : Informations sur le bilan et le hors-bilan

(en milliers d'euros)

NOTE A1 - ÉTAT DES CRÉANCES ET RÉPARTITION PAR DURÉE RESTANT À COURIR

	< 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
Établissements de crédit	422 346	576 233	744 840	2 683 695	4 427 114
Créances à vue	413 290				413 290
Créances à terme		560 000	740 000	2 682 162	3 982 162
Créances rattachées	9 056	16 233	4 840	1 533	31 662
Créances sur la clientèle	998 487	68	110	353	999 018
Autres concours à la clientèle	23	68	110	353	554
Créances douteuses	998 464				998 464
Obligations et autres titres à revenu fixe	314 325	745 746	1 897 732	2 291 770	5 249 573

NOTE A2 - TABLEAU DE VENTILATION DES CRÉANCES

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles existe un lien de participation	Autres entreprises	Particuliers	TOTAL
Créances sur les établissements de crédit		4 361 485	65 629		4 427 114
Créances sur la clientèle			177 379	821 639	999 018
Obligations et autres titres à revenu fixe		3 229 001	2 020 572		5 249 573

NOTE A 3 - CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE

Note A 3.1 - Évolution des encours sur la clientèle

	31/12/2022	Déblocages Décassements	Remboursements Recouvrement	Abandons de créances	31/12/2023
Crédits de trésorerie - prêts au personnel de la société	517	164	127		554
Créances douteuses	1 028 623	182 680	149 880	63 026	998 397
Créances douteuses autres tiers	616				616
Dépréciation pour créances douteuses autres tiers	-549				-549
TOTAL	1 029 207	182 844	150 007	63 026	999 018

Note A 3-2 - Risque de crédit : répartition par catégorie d'encours

	Encours sain	dont sain restructuré	Encours douteux	dont douteux compromis	Encours global
Crédits de trésorerie - prêts au personnel de la société	554				554
Créances douteuses			998 464	989 429	998 464
TOTAL	554		998 464	989 429	999 018

NOTE A 4 - PORTEFEUILLE TITRES

Note A 4.1 - Ventilation du portefeuille titres

	Valeur d'acquisition			Valeur de marché ou liquidative	Valeur de remboursement
	Émis par des organismes publics	Autres émetteurs			
		cotés	non cotés		
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE					
Titres de transaction - Titres empruntés		108 416		108 416	108 416
Titres de Transaction		108 416		108 416	108 416
Titres reçus en pension livrée		496 567		496 567	484 916
Créances rattachées		4 258		4 258	
Titres reçus en pension		500 825		500 825	484 916
Obligations	2 335 072	2 282 913		2 282 913	4 136 534
Créances rattachées	10 373	11 973		11 973	
Titres d'investissement	2 345 445	2 294 886		2 294 886	4 136 534
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE					
Titres de transaction - Titres empruntés		454 397		454 397	454 397
Titres de Transaction		454 397		454 397	454 397
OPCVM		174 390		174 390	177 645
Provision pour dépréciation					
Titres de placement		174 390		174 390	177 645
Parts dans les entreprises liées			999	999	999
Titres de participation			999	999	999
TOTAL DU PORTEFEUILLE TITRES	2 345 445	3 532 914	999	3 533 913	5 362 907

Note A 4.2 - Tableau des participations et des parts dans les entreprises liées

	% de détention	Capital social*1	Capitaux propres autres que le capital*	Résultats*	Valeur d'inventaire brute	Valeur d'inventaire nette
Autres titres						
SNC Foncière Sébastopol	100	15		-235	15	15
Avances et comptes courants associés						
SNC Foncière Sébastopol					984	984
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES					999	999

* Chiffres au 31/12/2022

NOTE A 5 - TABLEAUX DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS BRUTES	Valeur brute à l'ouverture	Acquisitions	Cessions ou virements internes	Valeur brute en fin d'exercice	Valeur nette en fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles	43 953	5 783		49 736	13 288
Immobilisations en cours	1 121	2 641	-748	3 014	3 014
Logiciels et licences	42 832	3 142	748	46 722	10 274
Immobilisations Corporelles	34 223	691	-680	34 234	11 333
Immobilisations en cours	633	478	-284	827	827
Terrains	2 909			2 909	2 909
Gros œuvres	5 499			5 499	3 208
Couverture / Façade	2 183			2 183	123
Matériel de bureau	417		-11	406	2
Matériel et outillage du Club Affaires	85	3		88	15
Mobilier de bureau	1 783		-79	1 704	267
Mobilier du Club Affaires	123			123	35
Matériel informatique	3 321	178	-442	3 057	631
Aménagement hors immeuble	5 663	2		5 665	137
Aménagement immeuble	4 949	13	92	5 054	946
Équipements techniques	6 658	17	44	6 719	2 233
TOTAL	78 176	6 474	-680	83 970	24 621

AMORTISSEMENTS OU PROVISIONS	Solde à l'ouverture	Dotations	Diminutions	Solde en fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles	32 209	4 239		36 448
Logiciels et licences	32 209	4 239		36 448
Immobilisations Corporelles	22 492	1 088	-679	22 901
Terrains				
Gros œuvres	2 242	49		2 291
Couverture / Façade	2 050	10		2 060
Matériel de bureau	412	3	-11	404
Matériel et outillage du Club Affaires	67	6		73
Mobilier de bureau	1 465	56	-84	1 437
Mobilier du Club Affaires	88			88
Matériel informatique	2 618	392	-584	2 426
Aménagement hors immeuble	5 472	56		5 528
Aménagement immeuble	3 886	222		4 108
Équipements techniques	4 192	294		4 486
TOTAL	54 701	5 327	-679	59 349

Toutes les immobilisations sont exclusivement affectées à l'exercice des activités propres de Crédit Logement.

NOTE A 6 - AUTRES ACTIFS ET COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnements donnés	274	262	Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme (appels de marge en cash)	495 073	712 910
Dépôts de garantie versés	90 283	118 730	Comptes d'ajustement sur devises	156	114
Créances fiscales et sociales	682	1 771	Perte à étaler sur instruments financiers à terme	1 371	1 848
Débiteurs divers (personnel)	30	70	Charges payées d'avance	2 060	1 405
Autres débiteurs divers (clients)	1 240	1 362	Produits à recevoir sur cautionnement	500 145	496 904
Autres débiteurs divers (autres)	15	19	Produits à recevoir sur instruments financiers à terme	37 843	27 898
			Produits à recevoir divers	1	1
			Produits à recevoir sur titres mis en pension	3 100	
AUTRES ACTIFS	92 524	122 214	COMPTES DE RÉGULARISATION	1 039 749	1 241 080

NOTE A 7 - DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET LA CLIENTÈLE

	31/12/2023	31/12/2022
Comptes et emprunts		
Dépôt de gages-espèces	571	1 909
Dettes rattachées	1	10
ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	572	1 919
Autres sommes dues - dont cantonnement	11 525	13 843
Autres sommes dues - Réfaction du FMG sur prêts échus	16 099	23 198
CLIENTÈLE	27 624	37 041

NOTE A 8 - AUTRES PASSIFS, COMPTES DE RÉGULARISATION ET PROVISIONS

	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
Dettes sur obligations	18		Produits perçus d'avance sur cautionnement	531 135	528 910
Titres mis en pension	348 340	468 882	Produits constatés d'avance sur cautionnement	297 061	303 192
Dettes sur titres empruntés	562 814	583 644	Produits perçus d'avance divers	207	169
Dettes fiscales et sociales	3 701	3 417	Charges à payer sur instruments financiers à terme	54 871	23 493
Créditeurs divers (personnel)	4 041	3 895	Gain à étaler sur instruments financiers à terme	103 515	106 787
Créditeurs divers (fournisseurs)	3 011	2 232	Comptes d'ajustement sur devises	158	115
Dettes vis à vis du personnel	3 026	3 224	Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme (appels de marge en cash)	2 760	4 680
Autres créditeurs divers	1 983	3 960	Autres comptes de régularisation	52	23
AUTRES PASSIFS	926 934	1 069 254	COMPTES DE RÉGULARISATION	989 759	967 369

Provisions pour risques et charges

CATÉGORIE	31/12/2022	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	31/12/2023
Provisions pour litiges	290	66	-48	-13	295
TOTAL	290	66	-48	-13	295

NOTE A 9 - CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS

Note A 9.1 - Fonds mutuel de garantie

	Solde en début de période	Entrées	Sorties	Solde à fin de période
Fonds mutuel de garantie (FMG) libellé en Euros (en milliers)	7 550 060	355 341	-244 373	7 661 028
Fonds mutuel de garantie (FMG) libellé en Devises (en milliers)	1 509		2	1 511
Utilisation du fonds mutuel de garantie en couverture des abandons de créances irrécouvrables	-612 124	-65 763	2 840	-675 047
FONDS MUTUEL DE GARANTIE AU PASSIF DU BILAN	6 939 445	289 578	-241 531	6 987 492
Créances douteuses à recouvrer à l'actif du bilan	-1 028 623	-182 680	212 906	-998 397
FONDS MUTUEL DE GARANTIE DISPONIBLE NET DE CRÉANCES DOUTEUSES	5 910 822	106 898	-28 625	5 989 095

Note A 9.2 - Dettes subordonnées

	Date d'émission	Date d'échéance ou remboursement anticipé	31/12/2023		31/12/2022	
			Montants	Dettes rattachées	Montants	Dettes rattachées
Emprunts participatifs	30/06/2019	30/06/2031	393 460		393 460	
	30/12/2019	30/12/2031	287 930		287 930	
	30/06/2020	30/12/2031	340		340	
À durée déterminée			681 730	11 409	681 730	5 144
TOTAL DES EMPRUNTS PARTICIPATIFS			681 730	11 409	681 730	5 144
Emprunts subordonnés	30/12/2021	30/12/2031	250 600		250 600	
À durée déterminée			250 600	63	250 600	59
TOTAL DES EMPRUNTS SUBORDONNÉS			250 600	63	250 600	59
TITRES SUBORDONNÉS	Date d'émission / Date d'échéance	Nombre de titres				
Obligations remboursables	28/11/2017	5 000	500 000	627	500 000	629
Code ISIN FR 0013299468	28/11/2029					
Obligations remboursables	15/11/2021	5 000	500 000	4 739	500 000	6 101
Code ISIN FR 00140061G1	15/02/2034					
TOTAL DES TITRES SUBORDONNÉS			1 000 000	5 366	1 000 000	6 730
TOTAL DES DETTES SUBORDONNÉES			1 932 330	16 838	1 932 330	11 933

Note A 9.3 - Fonds pour risques bancaires généraux et provisions réglementées

	Solde en début de période	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Solde en fin de période
Provision réglementée pour risques de crédits à moyen et long terme	47 747		-2 652	45 095
Fonds pour risques bancaires généraux	610			610
TOTAL	48 357		-2 652	45 705

Note A 9.4 - Évolution du capital et des réserves

Les principaux actionnaires sont répartis par Groupes d'actionnaires reprenant l'entité mère et les filiales qui lui sont rattachées :

Crédit Agricole et LCL Le Crédit Lyonnais	32,50%	Crédit Mutuel et CIC	10,00%
BNP Paribas	16,50%	La Banque Postale	6,00%
Société Générale	16,50%	HSBC Continental Europe	3,00%
BPCE / Crédit Foncier de France	15,50%		

	31/12/2022	Augmentation / affectation	Réduction / affectation	31/12/2023
Le capital social, entièrement libéré, est composé de :				
- 17 997 861 actions ordinaires	1 259 850			1 259 850
	1 259 850			1 259 850
Réserve légale	97 906	6 020		103 926
Réserve générale	67 238			67 238
TOTAL	165 144	6 020		171 164

NOTE A 10 - MONTANT DES CRÉANCES OU DETTES RATTACHÉES À CHAQUE POSTE DU BILAN

ACTIF	31/12/2023	31/12/2022	PASSIF	31/12/2023	31/12/2022
Établissements de crédit	31 661	16 756	Établissements de crédit	2	10
Parts dans les entreprises liées	19	13	Dettes subordonnées	16 838	11 933
Obligations et autres titres à revenu fixe	26 604	22 248	Obligations et autres titres à revenu fixe	18	
Autres actifs : • créances fiscales	682	1 771	Autres passifs :		
Comptes de régularisation :			• dettes fiscales et sociales	3 701	3 417
• cautionnement	500 144	496 904	• dettes sur mises en pension	1 773	1 315
• fournisseurs	1	1	Comptes de régularisation :		
• instruments financiers à terme	37 843	27 898	• instruments financiers à terme	54 871	23 493
• sur mises en pension	3 100				
PRODUITS À RECEVOIR	596 954	565 591	CHARGES À PAYER	77 203	40 168
Comptes de régularisation :			Comptes de régularisation :		
• fournisseurs	2 059	1 406	• cautionnement - barème Initio	297 061	303 193
			• cautionnement - barème classique	531 135	528 910
			• clients	207	169
CHARGES PAYÉES D'AVANCE	2 059	1 406	PRODUITS COMPTABILISÉS D'AVANCE	828 403	832 272

NOTE A11 - ENGAGEMENTS DE HORS-BILAN REÇUS

	31/12/2022	Mouvements	31/12/2023
Contre-garantie reçue (actionnaires ou non) relative à l'engagement de reconstitution du fonds mutuel de garantie	1 522 957	-263 994	1 258 963
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE RECUS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	1 522 957	-263 994	1 258 963
Actifs sous-jacent sur credit linked certificates	260 000	50 000	310 000
TOTAL DES ENGAGEMENTS SUR TITRES À RECEVOIR	260 000	50 000	310 000
Convention cadre de garanties financières selon art. L211-38 du CMF			
Titres cotés reçus en nantissements	80 000		80 000
Créance sur Crédit Logement - emprunts participatifs	296 020	-127 720	168 300
Créances éligibles résultant de prêts, crédits ou financements aux entreprises personnes morales	129 539	-32 471	97 068
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES : AUTRES VALEURS REÇUES EN GARANTIE - NANTISSEMENTS	505 559	-160 191	345 368

NOTE A12 - ENGAGEMENTS DE HORS-BILAN DONNÉS

Note A 12.1 - Évolution des engagements donnés

	31/12/2022	Entrées	Amortissements/ écart	Sorties	31/12/2023
Cautionnement prêts immobiliers - Accords de caution mis en place	429 663 836	35 325 797	-29 115 310	-14 966 932	420 906 445
Échéances impayées estimées sur prêts immobiliers avant appel en garantie	43 018		946		43 964
	429 706 854	35 325 797	-29 114 364	-14 966 932	420 950 409
Accords de caution non encore mis en place	22 739 442		-8 407 472		14 331 970
Cautionnement de prêts immobiliers à particuliers	452 446 296	35 325 797	-37 521 836	-14 966 932	435 282 379
Garanties financières	50	42		-50	42
ENGAGEMENTS DE GARANTIE D'ORDRE DE LA CLIENTÈLE	452 446 346	35 325 839	-37 521 836	-14 966 982	435 282 421

Note A 12.2 - Répartition par durée restant à courir

Garanties d'ordre de la clientèle	< 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
Cautionnement prêts immobiliers - Accords de caution mis en place	376 076	1 554 692	17 904 314	401 071 363	420 906 445
Accords de caution non encore mis en place		14 331 970			14 331 970
Échéances impayées estimées sur prêts immobiliers avant appel en garantie	43 964				43 964
Garanties financières	42				42
TOTAL	420 082	15 886 662	17 904 314	401 071 363	435 282 421

Note A 12.3 - Risque de crédit : répartition par catégorie d'encours

Garanties d'ordre de la clientèle	Encours sain	dont sain restructuré	Encours douteux	dont douteux compromis	Encours global
Cautionnement de prêts immobiliers à particuliers	420 279 222	334 566	627 223	156 567	420 906 445
Échéances impayées estimées sur prêts immobiliers avant appel en garantie	43 964				43 964
Accords de caution non encore mis en place	14 331 970				14 331 970
Garanties financières	42				42
TOTAL	434 655 198	334 566	627 223	156 567	435 282 421

NOTE A 13 - INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Instruments de taux d'intérêts - marché de gré à gré	Notionel	Appel de marge versé / reçu	Valeur de marché (coupon inclus)	Valeur de marché (hors coupon)
Couverts par convention cadre FBF	7 061 500	-492 313	-427 545	-407 499
Hors convention	50 000		1 565	513
TOTAL	7 111 500	-492 313	-425 980	-406 986

Aucun transfert de catégorie n'a été réalisé au cours de l'exercice 2023

Instruments de taux d'intérêts - par durée résiduelle	< 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
Opérations fermes en micro-couverture		40 000	1 164 500	467 000	1 671 500
Opérations fermes en macro-couverture (receveur Taux Fixe)		950 000	1 940 000	2 550 000	5 440 000
TOTAL		990 00	3 104 500	3 017 000	7 111 500

Notes B : Informations sur le compte de résultat

(en milliers d'euros)

NOTE B1 - INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS - INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES

	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur les comptes de dépôt à vue (participatifs et subordonnés)	6 613	1 170
Intérêts sur les comptes de dépôt à terme (contrepartie des emprunts participatifs et subordonnés)	30 724	2 578
Intérêts sur les comptes à terme «trésorerie issue des souscriptions en capital»	37 224	1 709
Intérêts sur comptes et prêts à terme	36 877	16 874
Produits sur instrument financier à terme	145 702	75 069
Opérations avec les établissements de crédits	257 140	97 400
Prêts au personnel de Crédit Logement	3	3
Intérêts sur créances douteuses (intérêts de retard sur créances cautionnées)	6 214	6 186
Opérations avec la clientèle	6 217	6 189
Intérêts sur titres reçus en pension	3 422	3 747
Produits d'intérêts sur titres d'investissement	61 606	47 852
Produits divers sur opération de titres	914	954
Produits sur mise en pension	3 100	
Intérêts sur obligations et titres à revenu fixe	69 042	52 553
TOTAL DES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS	332 399	156 142
Intérêts sur les comptes de dépôt à vue		-86
Intérêts sur mises en pension	-646	-755
Intérêts ou soulte sur prêts à terme	-2	-9 228
Intérêts sur comptes à terme		-6 138
Intérêts sur dettes subordonnées	-40 795	-10 817
Intérêts sur titres subordonnés	-12 153	-12 155
Charges sur titres d'investissement	-8 626	-7 136
Charges sur instruments financiers à terme	-198 901	-51 637
TOTAL DES INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES	-261 123	-97 952

NOTE B2 - REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE

	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur le compte courant associé de la SNC Foncière Sébastopol	66	37
TOTAL DES REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	66	37

NOTE B 3 - COMMISSIONS (PRODUITS ET CHARGES)

	31/12/2023	31/12/2022
Commissions de caution relatives aux engagements hors-bilan donnés sur prêts immobiliers cautionnés	116 159	154 941
TOTAL DES COMMISSIONS (PRODUITS)	116 159	154 941
Commissions et frais bancaires	-758	-753
Commissions et frais sur émissions de titres subordonnés	-3	-2
TOTAL DES COMMISSIONS (CHARGES)	-761	-755

NOTE B 4 - GAIN OU PERTE SUR OPÉRATIONS DES PORTEFEUILLES DE NÉGOCIATION

	31/12/2023	31/12/2022
Perte sur opérations de change	-11	-2
Gain sur opérations de change	2	1
TOTAL DES OPÉRATIONS SUR PORTEFEUILLE DE NÉGOCIATION	-9	-1

NOTE B 5 - GAIN OU PERTE SUR OPÉRATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILÉS

	31/12/2023	31/12/2022
Moins-values de cessions de titres de placement		-910
Plus-values de cessions de titres de placement	3 567	
Dotations et reprises sur provisions sur titres de placement	265	-250
TOTAL DES OPÉRATIONS SUR PORTEFEUILLE DE PLACEMENT	3 832	-1 160

NOTE B 6 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

	31/12/2023	31/12/2022
Produits recouvrement pour compte de tiers (honoraires de gestion et de recouvrement)	2 623	3 453
Produits accessoires (SNC Foncière Sébastopol)	21	21
Autres produits accessoires	304	313
Produits divers	2 510	1 410
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	5 438	5 197
Perte SNC Foncière Sébastopol	-98	-235
Charges diverses	-182	-170
TOTAL AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-280	-405

NOTE B7 - CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

	31/12/2023	31/12/2022
Salaires et traitements	-20 559	-20 469
Charges sociales	-9 101	-8 889
Taxes basées sur les salaires	-3 512	-3 669
Charges de retraite	-1 858	-1 892
Intéressement		
Participation des salariés	-3 026	-3 224
Provisions pour litiges	-66	563
Frais de personnel	-38 122	-37 580
Impôt et taxes	-4 721	-4 150
Locations	-1 702	-1 391
Transports et déplacements	-132	-148
Autres services extérieurs	-7 679	-7 730
Provisions pour risques et charges	61	-161
Services extérieurs	-9 452	-9 430
Autres frais administratifs	-14 173	-13 580
TOTAL CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	-52 295	-51 160

NOTE B8 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUR IMMOBILISATIONS

	31/12/2023	31/12/2022
Logiciels et licences	-4 239	-3 863
Immobilisations incorporelles	-4 239	-3 863
Gros œuvre	-49	-49
Couverture / façade	-10	-10
Matériel de bureau	-3	-3
Matériel et outillage du Club Affaires	-6	-4
Mobilier de bureau	-56	-73
Mobilier du Club Affaires		
Matériel informatique	-392	-348
Aménagement hors immeuble	-56	-132
Aménagement immeuble	-222	-237
Équipement technique	-294	-370
Immobilisations corporelles	-1 088	-1 226
TOTAL	-5 327	-5 089

NOTE B 9 - GAIN OU PERTE SUR ACTIFS IMMOBILISÉS

	31/12/2023	31/12/2022
Moins-values de cessions sur immobilisations	-1	-55
Plus-values de cessions sur immobilisations		
Moins-values de cessions sur titres de participation		
Provisions pour dépréciation sur titres de participation		
TOTAL	-1	-55

NOTE B 10 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	31/12/2023	31/12/2022
Sur résultat ordinaire	-37 025	-41 981
Rappel d'impôt sur les bénéfices		
TOTAL *	-37 025	-41 981
* dont acomptes sur l'impôt sur les sociétés déjà versés.	-37 610	-43 705

NOTE B 11 - DOTATION / REPRISE DE FRBG ET PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

	31/12/2023	31/12/2022
Reprise de provisions pour risques afférents aux opérations à moyen et long terme	2 653	2 653
TOTAL	2 653	2 653

Notes C : Autres informations

(en milliers d'euros)

NOTE C1 - MONTANT GLOBAL DES RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES PENDANT L'EXERCICE

	Rémunérations	Avances et crédits	Engagements hors-bilan
À l'ensemble des organes d'administration *	53		5 317
À l'ensemble des dirigeants	1 064	9	794
• rémunération fixe	805		
• rémunération variable	177		
• avantages en nature et réintégration prévoyance	82		
À l'ensemble du personnel régulé	1 584		

* Aucun avantage ou rémunération autre que celle due au titre de mandat d'administrateur n'a été versé par les sociétés contrôlées durant l'exercice.

NOTE C2 - MONTANT GLOBAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

	Honoraires
Commissariat aux comptes	204
Autres prestations accessoires	

NOTE C3 - EFFECTIF MOYEN DE PERSONNEL VENTILÉ PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

	31/12/2023	31/12/2022
Dirigeants *		1
Cadres	253	249
Techniciens **	70	74
TOTAL	323	324

* Hors mandataire social.

** Nouvelle classification de la convention nationale des Sociétés Financières mise en place au 01/01/2022 qui regroupe agents de maîtrise et employés.

NOTE C 4 - AUTRES ENGAGEMENTS SOCIAUX EXTERNALISÉS

Les engagements correspondant aux services rendus au titre des différents régimes sont couverts par des fonds collectifs gérés en externe.

Retraite supplémentaire des cadres		Indemnités de départ ou mise à la retraite	
Valeur du fonds collectif géré en externe	6 347	Valeur du fonds collectif géré en externe	2 258
Montant des engagements actuariels	6 281	Montant des engagements actuariels	1 853
<p>Contrat collectif d'assurance de retraite additionnelle à prestations définies (art 39 CGI)</p> <p>Bénéficiaires : certains cadres, sous certaines conditions de coefficient et d'ancienneté au départ en retraite</p> <p>Acquisition de 2% de droit par an limités à 20% du salaire de l'année de départ en retraite</p> <p>Les primes versées par la société sont soumises au forfait social de 24% ou 29,7%</p> <p>Le montant des engagements actuariels est couvert par le fonds externe</p> <p>Montant estimatif de la rente annuelle des mandataires sociaux au 31/12/2023 suivant modalité de l'article D 225-104-1 du Code de Commerce : 64 milliers d'euros</p>		<p>Contrat collectif d'assurance «Indemnités de fin de carrière»</p> <p>Bénéficiaires : l'ensemble des salariés de la société</p>	

Règles et méthodes

Les actualisations sont réalisées, par type de contrat, selon la méthode «du coût unitaire par année de service» à partir des données globales ou individuelles fournies à une société d'actuariat indépendante.

Les engagements globaux sont calculés pour les carrières totales projetées des participants.

Les dettes actuarielles correspondent aux engagements actualisés à la date d'arrêt pour chaque contrat.

Les indemnités de fin de carrière seront versées en fonction de l'ancienneté des salariés et selon les règles de droit commun.

NOTE C 5 - SOCIÉTÉS « AD HOC »

À la date de clôture, aucune part n'était détenue dans des entités « ad hoc ».

NOTE C 6 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Résultat de l'exercice clos	103 746
Report à nouveau de l'exercice précédent	78
RÉSULTAT À AFFECTER	103 824
Répartition de l'affectation	
Réserve légale	5 187
Réserve générale	
Dividendes - actions	98 628
Report à nouveau	9
TOTAL	103 824

Résultats financiers des cinq derniers exercices

(en milliers d'euros)

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023
I - Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	1 259 850	1 259 850	1 259 850	1 259 850	1 259 850
Nombre d'actions émises	17 997 861	17 997 861	17 997 861	17 997 861	17 997 861
II - Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	276 668	270 705	292 902	316 317	457 650
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	157 121	150 793	170 037	164 678	143 186
Impôt sur les bénéfices	53 612	46 649	47 958	41 981	37 025
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	103 369	99 150	120 121	120 412	103 746
Montant des bénéfices distribués **		129 045 **	177 999	114 466	98 628
III - Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	5,75	5,79	6,78	6,82	5,90
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	5,74	5,51	6,67	6,67	5,76
Dividende versé à chaque action *		7,17	9,89	6,36	5,48
IV - Personnel					
Effectif moyen inscrit *	332	330	333	324	323
Montant de la masse salariale	18 510	18 387	19 612	20 469	20 559
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	12 073	10 861	11 323	10 781	10 959

* Hors mandataire social.

** Y compris distribution en décembre 2021 d'une partie du report à nouveau au 31 décembre 2020.

creditlogement.fr

