

RAPPORT ANNUEL 2025




**CREDIT
LOGEMENT**
GARANTIR VOTRE SÉRÉNITÉ



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 et sur chaque page

SOMMAIRE



01 INTRODUCTION

02 RAPPORT DE GESTION

03 ÉLÉMENTS FINANCIERS

SOMMAIRE

01 INTRODUCTION

01.1	Message de la Direction Générale	05
01.2	Conseil d'Administration	06
01.3	Répartition du capital	07
01.4	Comité de direction	08
01.5	Chiffres clés	09
01.6	Garantir votre sérénité	10

03

ÉLÉMENTS FINANCIERS

03.1	Bilan	33
03.2	Compte de résultat	35
03.3	Rapport des commissaires aux comptes	36
03.4	Notes annexes aux états financiers	39
03.5	Résultats financiers	75

02

RAPPORT DE GESTION

02.1	Le marché du financement de l'immobilier résidentiel français	14
02.2	Les engagements de l'année	15
02.3	Le recouvrement des risques avérés	15
02.4	La gestion de la trésorerie et du bilan	16
02.5	La gestion des fonds propres complémentaires	18
02.6	La gestion des risques	18
02.7	Processus d'évaluation du besoin en capital interne	23
02.8	Informations sur l'activité des filiales et sociétés contrôlées	24
02.9	Les comptes de l'exercice	25
02.10	Perspectives et faits marquants depuis la clôture de l'exercice	30
02.11	Proposition d'affectation du résultat	30
02.12	Autres résolutions spécifiques proposées	30
02.13	Rapport du Conseil d'Administration	31





01

INTRODUCTION

01.1 MESSAGE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Depuis 50 ans, Crédit Logement s'est installé comme un acteur discret mais décisif au cœur du financement de l'immobilier français.

Nous ne construisons pas d'immeubles, ne vendons pas de terrains, n'octroyons pas de crédits. Et pourtant, sans nous, des millions de projets immobiliers auraient été plus compliqués à réaliser, voire n'auraient jamais vu le jour. En assurant la continuité entre banques et ménages, nous avons contribué à démocratiser l'accès à la propriété.

Nous agissons en coulisse pour garantir des crédits immobiliers simples, sans hypothèque, sans acte notarié, et notre impact est réel : plus de **10 millions d'emprunteurs accompagnés**, plus d'un tiers du marché des prêts immobiliers couverts, et une influence décisive sur la stabilité du système financier.

Grace à nous, le modèle de cautionnement est devenu un standard. Un garant invisible mais incontournable. Et surtout, un acteur neutre, multi-bancaire, interfacé avec l'ensemble des grands établissements financiers français.

Pour les banques, la garantie de Crédit Logement constitue un **filet de sécurité essentiel**. Pour les emprunteurs, une **protection souple et rapide**. Pour l'économie, un **stabilisateur discret**, capable d'accompagner les cycles immobiliers sans provoquer de tension.

Crédit Logement remplit ainsi une fonction essentielle : il **rassure toutes les parties prenantes**, sans jamais se substituer à elles. Il incarne une **infrastructure du lien**, capable d'aligner l'intérêt de l'emprunteur, du prêteur et du régulateur.

Dans un contexte de transition écologique et d'instabilité économique, la garantie de demain ne peut se contenter de reproduire les modèles d'hier. C'est pourquoi Crédit Logement, tout en consolidant ses fondements, oriente sa trajectoire vers **de nouveaux usages** et **de nouveaux engagements**.

L'inclusion, d'abord : faciliter l'accès au logement pour des publics plus jeunes, plus mobiles, plus fragiles. Cela passe par des barèmes spécifiques, des offres adaptées, une simplification des parcours et un dialogue renforcé avec les acteurs de terrain.

La sobriété, ensuite : accompagner la rénovation énergétique des logements, non pas en ajoutant de la complexité au financement, mais en la réduisant. Car cautionner les travaux verts, c'est investir dans un habitat plus durable, mais aussi plus valorisé.

La confiance, enfin : dans un climat de défiance vis-à-vis de la finance, le rôle de tiers de confiance prend une portée nouvelle. Il s'agit de maintenir un marché immobilier sécurisé, fluide, fondé sur la transparence et la prévisibilité.

Ces trois axes ne sont pas des slogans.

Cette année anniversaire a été pour nous l'occasion de remettre en lumière cette ambition stratégique et sa traduction opérationnelle, portée par l'ensemble des collaborateurs au quotidien.

Avec plus de 365 000 prêts garantis en 2025, Crédit Logement demeure aux côtés des banques et des emprunteurs, résolument tourné vers l'avenir !

01.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION

→ **Monsieur Olivier BÉLORGEY**

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

BNP PARIBAS

représentée par

→ **Madame Maryline ANGLARET**

Directrice Financière réseaux France

LCL, LE CRÉDIT LYONNAIS

représenté par

→ **Madame Gwenn MENARDAIS**

Directrice Marketing Retail, Digital,
Expérience Clients Collaborateurs et
Assurances

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

représentée par

→ **Monsieur Benoit VANDERMARCO**

Directeur de la clientèle Retail

CAISSE CENTRALE DU CRÉDIT MUTUEL

(Groupe Crédit Mutuel) représentée par

→ **Madame Emmanuelle REVOLON**

Directrice Générale Adjointe, en charge de la Direction des Risques,
Confédération Nationale du Crédit Mutuel

BPCE

représenté par

→ **Monsieur Sylvain PETIT**

Directeur de la Stratégie

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

représenté par

→ **Monsieur Éric FILLIAT**

Directeur Général

LA BANQUE POSTALE

représentée par

→ **Monsieur Guillaume DESPRÉ**

Directeur Marketing de La Banque Postale

→ **Madame Sabine FILLIAS**

Directrice du Département Finances
et Risques à la Fédération Nationale
du Crédit Agricole

→ **Monsieur Romain BASSEZ**

Directeur Exécutif Finances
de LCL, Le Crédit Lyonnais

→ **Monsieur Nicolas DRAUX**

Directeur de la Région Paris de BNP
Paribas

→ **Madame Yasmine HADDAR**

Directrice Financière adjointe Réseau
en France de la Société Générale

COMMISSAIRES AUX COMPTES

CTF

représentée par

→ **Monsieur Jean-Marie IDELON-RITON****Forvis Mazars SA**

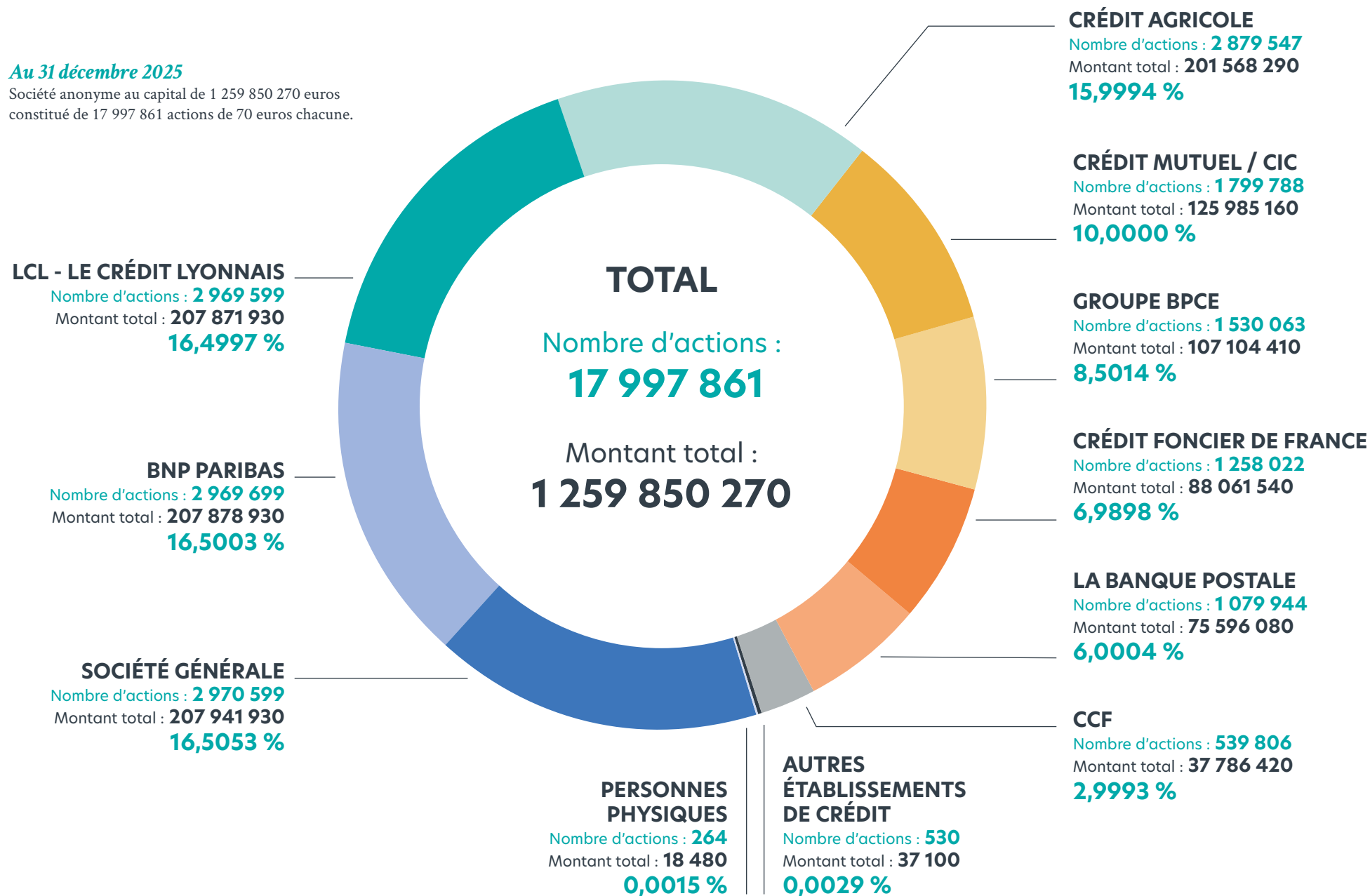
représenté par

→ **Madame Virginie CHAUVIN**

01.3 RÉPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2025

Société anonyme au capital de 1 259 850 270 euros
constitué de 17 997 861 actions de 70 euros chacune.



01.4 COMITÉ DE DIRECTION

au 31 décembre 2025

→ **Jean-Marc VILON**

Directeur Général

→ **Antoine FRACHOT**

Directeur Général Délégué

→ **Fabien NEUFINCK**Directeur Général Délégué
Directeur de la Production→ **Caroline ALLORANT**Directrice du Développement et
de la Communication→ **Étienne AUVRAI**Directeur du Risque et des Modèles
de Garantie→ **Blaise BEUTIER**Directeur de la Conformité et
de la Gestion des Risques→ **Sandrine HICHARD-ROBIN**

Directrice des Ressources Humaines

→ **Zenabou JOIN**

Directrice du Recouvrement

→ **Michel LAVERNHE**

Directeur des Systèmes d'Information

→ **Claire de MONTESQUIOU**

Directrice de l'Audit Interne

→ **Valérie PERRIER**Directrice des Finances,
Responsable RSE→ **Jean-François ROUSSEL**

Directeur de l'Organisation



01.5 CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2025

*Production brute***64,7**
milliards d'euros**365 316**
prêts garantispour
270 027
opérations garanties*Fonds propres
prudentiels***8,7**
milliards d'euros*Fonds mutuel
de garantie***7,3**
milliards d'euros*Encours***419,7**
milliards d'euros**3 431 232**
prêts garantis*Notation à
long terme***MOODY'S :**
Aa3 stable**DBRS :**
AA stable*Effectif moyen***313**
personnes

01.6 GARANTIR VOTRE SÉRÉNITÉ

Dans un contexte où l'accès au logement se resserre et où les conditions de financement se complexifient, un modèle singulier s'impose comme l'un des piliers discrets mais essentiels de l'économie française : le modèle de cautionnement porté par Crédit Logement.

Mutualisé, interbancaire, reconnu au niveau européen, il constitue bien davantage qu'une modalité technique de garantie : **c'est une architecture de confiance**, à la croisée de la régulation, de l'innovation et de la responsabilité sociale.

Alors que le crédit immobilier se réinvente sous l'effet des transitions économiques, énergétiques et numériques, il importe de rappeler que ce modèle, forgé par Crédit Logement depuis un demi-siècle, **n'est pas une option mais un socle** : un dispositif éprouvé, fluide et prudentiel, qui accompagne durablement le marché immobilier.

Contrairement aux modèles dominants en Europe, la garantie Crédit Logement fonctionne sans hypothèque. Aucun acte notarié, aucuns frais de mainlevée, aucun délai supplémentaire : le crédit est sécurisé sans immobilisation juridique du bien.

Cette simplicité n'est pas qu'un confort administratif ; elle a un effet macro-économique. Elle **réduit le coût global du crédit**, facilite la revente ou le rachat, et améliore la mobilité résidentielle.

Notre garantie repose sur un principe de solidarité financière : **chaque emprunteur contribue à un Fonds mutuel de garantie** qui protège l'ensemble du dispositif. En cas de difficulté de remboursement, c'est ce fonds collectif, et non une saisie individuelle, qui intervient.

C'est ainsi que depuis 50 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.

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

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 déclencherait 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, soit plus de 50% des dossiers.

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

- 1 **Préserver la sécurité des engagements**
- 2 **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.**

01.6 GARANTIR VOTRE SÉRÉNITÉ

Nos avantages

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

La garantie Crédit Logement offre une synthèse rare : simplicité d'usage, responsabilité partagée, accompagnement durable.

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, et 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.

01.6 GARANTIR VOTRE SÉRÉNITÉ

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.

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.

C'est un parfait allié 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, ainsi que l'exposition aux risques climatiques pour faire face aux enjeux de la rénovation énergétique.

Cette solution 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).





02

RAPPORT DE GESTION

02.1 LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL FRANÇAIS*

L'année 2024 s'était achevée sur la poursuite du recul du marché immobilier, avec une production de crédits en baisse de 20 % par rapport à 2023**, et un atterrissage du taux moyen à 3,32 % en décembre, soit une baisse de 7 pdb en moyenne chaque mois, mettant un terme à deux années de hausse et permettant un lent redressement du marché à partir du deuxième trimestre.

Le début de l'année 2025 a été marqué par une volonté des banques d'encourager la reprise du marché immobilier avec des offres proposant des conditions de financement très favorables. Cette dynamique a été aidée par la baisse des taux de refinancement de la BCE, à 2,65 % à la mi-mars. Une volonté d'autant plus notable qu'elle prend place dans un contexte politique français et international incertain et où l'ombre de la stagnation est présente.

La baisse des taux des crédits immobiliers se poursuit au premier trimestre pour s'établir à 3,09 % en mars, contre 3,90 % l'année précédente, à un rythme mensuel comparable à celui observé en 2024. Dans la continuité des mois précédents et pour maintenir la solvabilité des ménages, cette baisse est conjuguée à une durée moyenne des prêts accordés à 249 mois, un de ses niveaux les plus élevés jamais observés (soit 20,7 ans, contre 13,6 ans en 2001 et 17,1 ans en 2014).

Si les signes d'activité sont positifs, la production de crédits en mars est en hausse de +48,4 % (niveau annuel glissant), le regain fut encore timide : la production de crédits n'a progressé que de 1,8 % au premier trimestre 2025, par rapport au quatrième trimestre 2024.

Au cours du second trimestre 2025, la baisse des taux fut quasiment interrompue : le taux moyen trimestriel a reculé de 2 pdb pour atteindre 3,08 %, malgré les deux baisses consécutives du taux de refinancement par la BCE (une baisse totale de 50 pdb pour atteindre 2,15 %).

En dépit de l'amélioration des conditions de crédit observée depuis le début de l'année 2025, le marché est resté confronté à un environnement peu favorable : le contexte politico-économique et les contraintes réglementaires de l'accès au crédit des particuliers, ont pesé sur le redressement du marché des crédits. Les intentions d'achats immobiliers des ménages, qui s'étaient redressées en 2024, se sont de nouveau orientées à la baisse en 2025.

Dans ce contexte, les banques furent dans l'obligation de réajuster leur barème : le taux moyen des crédits, stable depuis le milieu d'année, a remonté légèrement en septembre pour s'établir à 3,12 %.

En décembre 2025, le taux moyen des crédits immobiliers s'est établi à 3,17 %, contre 3,32 % un an plus tôt, confirmant le redressement observé après l'été.

La fin de l'année 2025 : un atterrissage de la reprise, mais pas un retournement.

Si le marché a enregistré une belle activité en début d'année, la remontée des taux et les incertitudes économiques et politiques persistantes ont ralenti la dynamique du marché sur la fin de l'année. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, a été de +13,9 % en décembre 2025 (glissement annuel), contre +48,4 % en mars 2025. L'atterrissage projeté par l'OPCI s'est établi à 147 milliards d'euros contre 132 en 2024.

Si 2025 présente les signes d'une embellie, elle est portée principalement par les banques qui doivent trouver un équilibre délicat : marger pour renforcer leurs fonds propres, mais préserver la solvabilité de leurs clients en modérant les hausses de taux et préserver une dynamique positive.

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

** Source : Banque de France

02.2 LES ENGAGEMENTS DE L'ANNÉE

Avec 270 027 opérations immobilières garanties pour 64,7 milliards d'euros, en 2025 Crédit Logement enregistre une augmentation de sa production de 16,2 % par rapport à l'exercice précédent.

Le montant moyen des opérations garanties augmente de 13 900 euros pour s'établir à 239 520 euros en moyenne.

La production mise en place s'établit à 47,5 milliards d'euros, en hausse de 30,5 % par rapport à l'exercice précédent.

En regard de cette activité, le montant des commissions de caution sur la production mise en place atteint 151,3 millions d'euros, en augmentation de 24,9 %.

Le fonds mutuel de garantie voit ses versements augmenter de 30,4 % avec 483 millions d'euros perçus.

Avec un taux de remboursement anticipé de 3,2 %, l'encours présente une légère hausse de 1 % par rapport à l'exercice précédent, et atteint désormais 419,7 milliards d'euros.



02.3 LE RECOUVREMENT DES RISQUES AVÉRÉS

Le recouvrement des créances garanties

En 2025, le montant du risque géré en recouvrement a augmenté à 1,76 milliard d'euros pour un total de 16 290 prêts, soit une hausse de 7,2 % en montant.

Aussi, 9 149 prêts ont fait l'objet d'un appel en garantie de la part des banques dans l'année et 8 682 prêts sont sortis du stock.

Parmi les sorties, environ **64 % l'ont été par un retour dans le cycle normal de gestion des prêts**. Par ailleurs, les créances soldées représentent environ 18 % de l'ensemble des sorties. Enfin, 145,8 millions d'euros ont été recouverts et reversés au fonds mutuel de garantie, ce qui représente une hausse d'un peu plus de 5,8 % par rapport à l'exercice précédent.

Dans la même période, les prises en charge financières, au bénéfice des banques, se sont élevées à 248,9 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 2025 à 164,4 millions d'euros pour 1 709 créances.

Le recouvrement s'est élevé à 23,3 millions d'euros et 326 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 284 demandes de soutien d'enchères sur l'année.

02.4 LA GESTION DE LA TRÉSORERIE ET DU BILAN

La gestion de la trésorerie en 2025 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 (FMG). Les taux courts ont baissé plus lentement que prévu et la courbe des taux s'est pentifiée en 2025, ce qui a conduit à des opportunités de placement de la liquidité sur tous les horizons de maturité.

La trésorerie se compose de deux grandes parties :

- ⦿ la trésorerie dite conventionnelle issue des emprunts participatifs, des emprunts subordonnés et des capitaux propres apportés par les actionnaires, 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 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 oriente la politique de taux et de liquidité à mettre en place, qui sera ensuite validée par le Conseil.

Au niveau exécutif, un Comité d'Investissement, présidé par le Directeur Général de Crédit Logement et 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 2025, 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 avait 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 de l'évolution des taux sur l'année 2025, 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 généré par la macrocouverture réalisée contre Euribor 6 mois. L'encours des placements collatéralisés s'élève à 3,95 milliards d'euros au 31 décembre 2025 en comparaison aux 3,4 milliards d'euros au 31 décembre 2024 et l'encours sur le souverain/quasi-souverain s'élève à 2 milliards d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2024. La très bonne qualité du portefeuille s'est maintenue en 2025 avec une notation moyenne à AA- en cohérence avec la stratégie de placements en place depuis plusieurs années. La répartition sectorielle de l'exposition au défaut du portefeuille est à 77,55 % sur le secteur bancaire (74,9 % en 2024) et à 18,92 % sur le souverain/quasi-souverain (23,2 % en 2024), les 3,52 % restants étant investis sur des OPCVM avec principalement un SRRI inférieur ou égal à 2. L'exposition au défaut du portefeuille est répartie à 80,08 % sur la France et à 19,92 % 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.

02.4 LA GESTION DE LA TRÉSORERIE ET DU BILAN

Ainsi, au 31 décembre 2025, la trésorerie disponible représente au global 6,96 milliards d'euros plutôt stable par rapport au 31 décembre 2025.

Cet atterrissage est en phase avec la poursuite de la reprise du marché immobilier engagée en 2024 et de la stabilisation des taux des prêts à l'habitat. Les placements de la trésorerie disponible à long terme, donc hors remplacement des émissions obligataires de durée restant à courir supérieure à 5 ans, à taux fixe, s'élèvent à 2,67 milliards d'euros (2,39 milliards d'euros au 31 décembre 2024). Les placements à moyen terme (entre 1 an et 5 ans), qui ont permis de bénéficier d'opportunités à moyen terme s'élèvent à 2,1 milliards d'euros (2,84 milliards d'euros à fin 2024). Le reste de la trésorerie disponible, soit 2,17 milliards d'euros, est placé à moins d'un an, ou sur 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. S'agissant du portefeuille de titres, 55 % du portefeuille de titres détenus est HQLA 1 ou 2 au 31 décembre 2025, dont 31 % HQLA 1.

Les nouvelles opérations réalisées en 2025 ont été majoritairement effectuées sous forme de titres pour 83 %, tandis que les dépôts à terme ont représenté 17 % des montants investis. S'agissant des opérations portant sur les titres, 38 % représentent de nouvelles opérations alors que 62 % correspondent à des renouvellements d'opérations existantes.

La couverture de la position globale en taux 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 nouveaux swaps mis en place sont compensés via un clearing broker et une chambre de compensation basée en Europe (Eurex) et la quasi-totalité des autres swaps a continué de faire l'objet d'appels de marge quotidiens.

Au dernier trimestre 2025, dans un souci d'optimisation de la gestion opérationnelle, d'économie en fonds propres et de conformité avec la réglementation EMIR, Crédit Logement a décidé de porter la quasi-totalité de ses positions en bilatérale avec les contreparties bancaires vers la Chambre de Compensation Eurex.

Le montant total du notionnel des swaps portés vers Eurex au dernier trimestre 2025 s'élève à près de 3 milliards d'euros.

Par ailleurs, Crédit Logement intègre les enjeux ESG à sa stratégie de placements. En premier lieu, lors de la prise de positions dans des OPCVM, Crédit Logement analyse les fonds sous l'angle ESG. En 2025, 78 % des fonds détenus sont labellisés ISR et 89 % des fonds sont conformes à l'article 8 de SFDR. Depuis le 1er 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.

De même, 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.



02.5 LA GESTION DES FONDS PROPRES COMPLÉMENTAIRES

Crédit Logement a exercé le 28 novembre 2024 une option de remboursement anticipé pour le montant total de 500 millions d'euros de son émission de titres subordonnés émise en novembre 2017, à échéance 2029, et retenue en Tier Two. Crédit Logement disposait de cette option pour la première fois à l'initiative exclusive de l'émetteur. Le Conseil d'Administration du 21 juin 2024 a validé l'exercice de cette option, autorisée par la suite par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Ainsi, en l'absence de nouvelles émissions de titres et d'emprunts en 2025, les opérations en cours au 31 décembre 2025 sont les opérations Tier Two suivantes :

- ⦿ 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.



02.6 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, de la surveillance du respect des stratégies de gestion et coordonne le processus de définition de l'appétit au risque. 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.

Le cadre d'appétit au risque et les stratégies de gestion des différents risques sont définis par la Direction Générale et approuvés par le Conseil d'Administration. Ils font, a minima, l'objet d'une revue annuelle par le Conseil d'Administration.

La fonction gestion des risques examine trimestriellement le respect des limites définies dans le cadre d'appétit au risque 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.

02.6 LA GESTION DES RISQUES

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 pour le calcul de ses besoins en fonds propres réglementaires (Pilier 1). Crédit Logement a mené une refonte de ce modèle 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 cette nouvelle version du modèle interne à partir du 31 décembre 2022.

Ce modèle conduit à une segmentation en 26 classes de risques homogènes croisant 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 et en attente de mise en place.

Enfin, la garantie Crédit Logement étant la seule garantie bénéficiant au prêteur, Crédit Logement ne prend pas en compte de 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 2025, ce système de notation interne était applicable à une Exposition Au Défaut de 447 milliards d'euros se décomposant en 430 milliards d'euros de garanties mises en place et 17 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 0,21 %, en hausse de 1,9 points de base par rapport à fin 2024.

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 17,58 % de l'EAD à l'entrée en défaut, en baisse de 3 points de base par rapport à fin 2024.

02.6 LA GESTION DES RISQUES

La LGD « downturn » est alors obtenue après application d'une marge downturn et d'une marge de conservatisme (MoC).

Compte tenu de ces paramètres, le risque de crédit pondéré (RWA) du portefeuille était de 51,20 milliards d'euros, correspondant à une pondération de 11,51 %, en baisse de 99 points de base sur un an.

Au 31 décembre 2025, 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 5,1 milliards d'euros.

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 21,7 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.

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 évaluer l'exigence en fonds propres de 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 et des personnels.

Deux comités spécifiques présidés par la Direction Générale, le Comité des Risques Opérationnels (CRO) et le Comité Sécurité Informatique (CSI), assurent un suivi régulier de ces risques, la Direction Générale étant informée par un reporting de suivi d'indicateurs de sécurité. Ce dispositif est complété par le Comité Sécurité des Biens et des Personnes, dont la mission, inscrite dans le cadre de la surveillance des risques opérationnels définie par le CRO, est de suivre les plans d'actions relatifs à la sécurité des personnes et des sites de Crédit Logement. Son objectif est de contribuer à la maîtrise de ces risques ainsi qu'à la prévention et au traitement des événements opérationnels significatifs.

En complément de son plan de continuité d'activité, qui apporte une réponse opérationnelle aux différents scénarios d'indisponibilité, Crédit Logement réalise une cartographie des risques opérationnels afin d'identifier les événements potentiels (incendie, cyberattaque, inondation, pandémie, etc.) susceptibles d'affecter les ressources de l'organisation – ressources humaines, équipements, systèmes d'information, locaux ou partenaires. Cette démarche permet d'établir une vision stratégique des vulnérabilités et de renforcer la maîtrise des risques.

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. Il ressort de ce dispositif 5 événements de risque déclarés au cours de l'année 2025 (contre 11 en 2024), essentiellement liés aux risques de sécurité physique. Après analyse, ceux-ci ont été qualifiés d'incidents non significatifs.

02.6 LA GESTION DES RISQUES

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.

L'infrastructure du SI comporte deux sites miroirs se répliquant en temps réel, de sorte que l'un et l'autre peuvent servir de site de secours. Ce qui permet également, en fonction des scénarios envisagés, que les sites des 50 et 84 bd 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 ». Des tests de connexion à distance des collaborateurs ont validé la capacité de mobilisation de la quasi intégralité des collaborateurs en cas de réalisation d'un sinistre de grande ampleur.

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

La solution PUPA est 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 2025 à 26 millions d'euros.

La gestion du risque de liquidité et le ratio 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.

Crédit Logement place en liquidité, en tenant compte du scénario de stress extrême qu'il veille à ce qu'il 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 le scénario de crise extrême, ainsi que sur plusieurs indicateurs de liquidité à différents horizons (jour, mois, trimestre) a été homologué en mai 2011 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et fait apparaître au 31 décembre 2025, comme requis, un gap toujours positif sur les trois premières années au plus bas à 1 163 M€ sur le plot [1j, 3j] et au plus haut 3 968 M€ sur le plot [9m, 1a].

La trajectoire des taux en 2025 et la reprise de l'activité sur le marché immobilier ont eu un impact positif sur la liquidité disponible de Crédit Logement, permettant la réalisation de nouveaux placements tout en préservant un volant de liquidité suffisant pour les appels de marge estimés dans le cadre de stress sur les taux. Par ailleurs, 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 2025 et le résultat du test a été satisfaisant.

02.6 LA GESTION DES RISQUES

La gestion du risque de taux global d'intérêt

Outre la gestion du risque de liquidité, Crédit Logement s'applique à minimiser son risque de taux global, composé notamment d'une ressource longue, le fonds mutuel de garantie, et de placements réalisés. L'analyse du risque fait appel notamment à des scénarios 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 fixé, intégrant à la fois les encours à taux fixe et les encours à taux révisable pour leur partie certaine. Il permet de mesurer l'impact de stress de taux sur la valeur actuelle nette des fonds propres, avec une hypothèse d'amortissement linéaire de ses capitaux 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 pour la sensibilité d'EVE et la sensibilité de la MNI (Marge Nette d'Intérêt).

Crédit Logement, classé SREP 3, est soumis aux exigences IRRBB depuis le 31 décembre 2019, et l'ensemble des limites applicables à cette date est respecté. S'agissant des fonds propres Tier One, la sensibilité minimale de l'EVE (Economic Value of Equity) doit rester supérieure à -15 % du T1, soit -1 092 274 milliers d'euros. Au 31 décembre 2025, cette sensibilité minimale correspond au scénario de translation linéaire de +200 bp, avec un impact mesuré à -10,56 %, soit -769 320 milliers d'euros.

Pour ce qui est de la MNI (Marge Nette d'Intérêt), les sensibilités estimées au 31/12/2025 s'élèvent à -0,12 % (-8 947 milliers d'euros) pour le scénario +200 bp, et à +0,12 % (+9 289 milliers d'euros) pour le scénario -200 bp. Ces niveaux restent largement en deçà de la limite fixée à -5 % du Tier 1, soit -364 091 milliers d'euros.

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

Au sens du point 86 du paragraphe 1 de l'article 4 de CRR, le portefeuille de négociations correspond à toutes les positions sur instruments financiers détenues à des fins de négociation ou dans le but de couvrir d'autres éléments du portefeuille de négociation.

Crédit Logement ne possède à fin 2025 aucun instrument classé en position ouverte isolée et les titres de transaction sont uniquement des titres empruntés (portefeuilles d'obligations et d'actions) reçus en garantie dans le cadre d'opérations d'échange de titres. Crédit Logement n'acquiert jamais de titres ou d'instruments financiers dans l'intention de les revendre à court terme. Il n'a donc pas de portefeuille de négociation et n'est donc pas soumis à des exigences au titre du risque de marché au sens de CRR.

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

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.

Exceptée la filiale décrite plus loin (i.e. SNC Foncière Sébastopol) et les titres empruntés cités supra, Crédit Logement ne possède pas d'autre participation, ni d'actions. Crédit Logement n'a donc aucun risque « actions ».

02.7 PROCESSUS D'ÉVALUATION DU BESOIN EN 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 économique retenue pour la mesure du besoin en capital interne

La démarche adoptée par Crédit Logement conjugue une méthode structurée via une approche par modèle interne de gestion pour le risque de crédit du portefeuille de garanties et une méthode simple pour les autres risques.

Le montant du besoin en capital interne global, destiné à couvrir l'ensemble des risques, est déterminé en additionnant les résultats observés pour chacun des risques identifiés.

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 économique, 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 besoin en capital interne, Crédit Logement mesure le risque de crédit du portefeuille de placements en y intégrant le risque de concentration. Plus précisément, le besoin en capital interne correspond au niveau d'exigence de fonds propres au titre du Pilier 1, auquel s'ajoutent des compléments (« add-ons ») liés aux concentrations individuelles, sectorielle et géographique.

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 économique 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.

En s'appuyant sur les guidelines IRRBB de 2018, l'EBA a proposé un corpus réglementaire composé d'une guideline et de deux RTS. L'EBA a également publié en juillet 2023 un ITS sur les nouvelles exigences harmonisées de reportings réglementaire de type COREP sur l'IRRBB, applicables en Union Européenne et exigibles à partir de décembre 2024 pour les sociétés de financement. Les orientations de l'EBA précisent les méthodologies relatives aux méthodes standard de calcul de l'EVE et de la MNI (Marge Nette d'Intérêt), ainsi que les seuils des SOTs sur la MNI.

02.7 PROCESSUS D'ÉVALUATION DU BESOIN EN CAPITAL INTERNE

En cas de choc de taux, les établissements doivent s'assurer que la valeur économique de leurs fonds propres (EVE) ne diminue pas de plus de 15 % des fonds propres Tier 1, et que leur Marge Nette d'Intérêts (MNI) ne subisse pas une baisse supérieure à 5 % de ces fonds propres.

Au-delà de cette approche réglementaire, Crédit Logement a développé une méthodologie interne complémentaire dans le cadre de son ICAAP pour la gestion du risque de taux (IRRBB). Celle-ci repose sur la définition d'un scénario économique spécifique, plus sévère que ceux prévus par la réglementation, permettant d'évaluer la variation potentielle de la valeur économique de ses fonds propres.

Risques climatiques et environnementaux

La prise en compte des notes DPE (Diagnostic de Performance Energétique) dans la législation, notamment en imposant des contraintes sur les notes les plus faibles, ainsi que la hausse du coût de l'énergie conduisent à penser que le DPE aura de plus en plus un impact sur la valeur des biens.

Des premières analyses montrent que les DPE ont d'ores et déjà été intégrés dans la valeur de marché des biens.

L'approche a donc consisté à répercuter l'impact du DPE sur les prix des biens immobiliers dans le taux de perte puis d'en déduire le besoin de capital interne additionnel.

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 libellées 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.

Adéquation du capital interne

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

02.8 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 2025, la SNC Foncière Sébastopol a réalisé huit nouvelles adjudications et procédé à la revente d'un bien.

En fin d'exercice 2025, le stock est constitué de quinze affaires pour un montant net total de 2 503 milliers d'euros contre un stock de 1 555 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 262 milliers d'euros provenant principalement des frais de gestion courante et des intérêts sur le compte courant d'associé.

02.9 LES COMPTES DE L'EXERCICE

Le bilan

Le total du bilan au 31 décembre 2025 s'élève à 13 milliards d'euros, en hausse de 616 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024.

Cette évolution provient principalement de l'augmentation de 695 millions d'euros des placements en obligations et en actions compte tenu de nouvelles opérations de prêts de titres (plus 445 millions d'euros de titres reçus en garantie sur ces opérations) auxquelles se sont ajoutés des achats d'obligations (160 millions d'euros, nets des tombées) et d'OPCVM (177 millions d'euros) compensés par une baisse des prises en pension de titres (moins 100 millions d'euros).

Les créances sur les établissements de crédit baissent par ailleurs de 120 millions d'euros, dont 100 millions d'euros sur les comptes à terme et les créances douteuses augmentent de 30 millions d'euros.

Au passif, les variations précitées trouvent leur contrepartie en dettes sur titres empruntés (plus 445 millions d'euros, compris dans les autres passifs) et au fonds mutuel de garantie, lequel croît de 160 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, augmente de 3,6 milliards d'euros pour atteindre 419,6 milliards d'euros au 31 décembre 2025 contre 416 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

Les accords de caution non encore mis en place sont en légère diminution en 2025, et atteignent 16,9 milliards d'euros contre 17 milliards d'euros fin 2025.

La croissance des encours mis en place de 3,6 milliards d'euros, soit +0.9 %, tient compte de l'amortissement annuel et des remboursements anticipés pour un total de 42,7 milliards d'euros. Le taux des remboursements anticipés moyen par rapport à l'encours est de 3,2 % en 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (2,6 %).

Le ratio de solvabilité de fin d'exercice

Le ratio de solvabilité Pilier 1 de Crédit Logement, établi conformément au règlement (UE) 2024/1623 du Parlement Européen et du Conseil du 31 mai 2024 modifiant le règlement (UE) no 575/2013, s'élève à 15,63 %, en hausse de 116 points par rapport au 31 décembre 2024 (14,47 %). Cette amélioration résulte principalement de la baisse des risques pondérés des encours de caution évalués en méthode notation interne à 55,7 milliards d'euros, lesquels restent supérieurs au plancher de déclenchement de l'output floor en 2025.

L'exigence de fonds propres Pilier 2, dont les modalités de calcul ont été révisées par le régulateur à compter du 1er janvier 2024, s'établit à 2 % des encours de garantie au 31 décembre 2025 et s'élève à 8,4 milliards d'euros contre 8,3 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

Évolution des fonds propres réglementaires

Les fonds propres prudentiels augmentent de 0,12 milliard d'euros pour atteindre 8,7 milliards d'euros au 31 décembre 2025 sous l'effet principal du renforcement du fonds mutuel de garantie.

02.9 LES COMPTES DE L'EXERCICE

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution
Capitaux propres inscrits au passif du bilan	1 614 200	1 589 818	24 382
Fonds pour risques bancaires généraux	610	610	
Fonds mutuel de garantie	7 261 786	7 102 500	159 286
Résultat en instance d'affectation	-132 503	-111 165	-21 338
Déductions	-1 462 269	-1 430 622	-31 647
FONDS PROPRES COMMON EQUITY TIER 1	7 281 824	7 151 141	130 683
Titres subordonnés T1			
FONDS PROPRES COMPLÉMENTAIRES T1			
FONDS PROPRES TIER 1	7 281 824	7 151 141	130 683
Emprunts subordonnés	932 330	932 330	
Titres subordonnés T2	500 000	500 000	
Réintégration T1 retenu en T2			
Fonds mutuel de garantie retenu en T2	1 017	16 678	-15 661
Déductions	-2 973	-6 364	3 391
FONDS PROPRES COMPLÉMENTAIRES T2	1 430 374	1 442 644	-12 270
TOTAL DES FONDS PROPRES PRUDENTIELS (numérateur)	8 712 198	8 593 785	118 413
Risques pondérés en méthode IRB avancée	52 662 833	55 483 843	
Risques pondérés en méthode standard	2 211 264	3 001 300	
Autres actifs ne correspondant pas à des obligations de crédit	555 861	536 561	
Risques opérationnels	324 468	360 642	
TOTAL DES RISQUES PONDÉRÉS (dénominateur)	55 754 426	59 382 346	-3 627 920
Ratio de solvabilité Common Equity Tier 1	13,06%	12,04 %	
Ratio de solvabilité Tier 1	13,06%	12,04 %	
RATIO DE SOLVABILITÉ CRD4	15,63%	14,47 %	
Exigence de fonds propres pilier 2	8 393 270	8 320 803	

02.9 LES COMPTES DE L'EXERCICE

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

Le montant total des fonds propres CET1 s'établit à 7,3 milliards d'euros au 31 décembre 2025, en augmentation de 130,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024.

Fonds propres de Catégorie 1

Les fonds propres de catégorie 1 sont identiques au CET1 en l'absence de fonds propres additionnels de cette catégorie 1 (AT1).

Fonds propres de catégorie 2

Ils sont en légère diminution par rapport au 31 décembre 2024 et s'élèvent à 1,43 milliard d'euros.

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.

ÉCHEANCIER DES DETTES FOURNISSEURS ET CRÉANCES CLIENTS

En milliers d'euros

	31/12/2025						31/12/2024					
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	Plus de 60 jours	Plus de 90 jours	Dettes ou Créances échues	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	Plus de 60 jours	Plus de 90 jours	Dettes ou Créances échues	Total
Dettes Fournisseurs	645			5	229	879	511				127	638
Créances Clients	702	384			115	1 201	1 307	81			44	1 432

DETTES ET CRÉANCES ÉCHUES au 31/12/2025

En milliers d'euros

	Article D 441 I. -1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D 441 I. -2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	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		18		7	12	37		2				2
Montant total des factures concernées TTC		213		5	11	229		115				115
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		1,49%		0,04%	0,08%	1,61%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice								0,03%				0,03%
(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 type="checkbox"/> Délais légaux						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : « 30 jours date facture » <input type="checkbox"/> Délais légaux					

02.9 LES COMPTES DE L'EXERCICE

Rapport de durabilité

Crédit Logement étant une société de financement spécialisée dans la garantie de prêts immobiliers aux particuliers, elle est supervisée par l'ACPR. Avec environ 330 salariés, l'entreprise se situe en dessous du seuil de 1 000 salariés introduit par la directive Omnibus et n'est donc plus soumise à la CSRD.

Néanmoins, dans un souci de transparence et en réponse aux attentes croissantes de ses actionnaires bancaires, de l'ACPR et de ses partenaires, Crédit Logement souhaite adopter volontairement la norme VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs) publiée par l'EFRAG et recommandée par la Commission européenne depuis juillet 2025.

Crédit Logement optera pour un reporting selon le module de base de la norme VSME (indicateurs B1 à B11), en identifiant pour chaque exigence : les données déjà disponibles, les écarts à combler et les recommandations d'action.

Le compte de résultat

Le produit net bancaire s'élève à 242,6 millions d'euros contre 207,3 millions d'euros un an plus tôt, soit une augmentation de 17 %.

Dans cet ensemble, les produits financiers nets sont en augmentation de 22,4 % par rapport à l'année dernière et s'expliquent notamment par :

- ⦿ une hausse des capitaux moyens à placer sous l'effet de la bonne activité qui a généré des versements au fonds mutuel de garantie importants ;
- ⦿ une remontée des taux longs et une pentification graduelle de la courbe des taux ;
- ⦿ un taux Ester dont la baisse a été moins rapide que prévue ;
- ⦿ la réalisation de nouveaux placements lors des tombées de placements passés, datant d'une époque où les taux de rendement étaient bas ;
- ⦿ une recherche systématique des meilleures opportunités de marché lors des renouvellements de placement et lors de la réalisation de nouveaux placements.

Du fait de la très bonne performance de l'activité de garantie, les commissions intégrées dans le compte de résultat sont en hausse de 12,8 %. Enfin, les autres produits de l'activité nets de charges sont en hausse de 1,2 %.

Les frais généraux et dotations aux amortissements sont en augmentation de 5,8 % à 64 millions d'euros contre 60,4 millions d'euros en 2024. Cette évolution se décompose de la manière suivante :

- ⦿ les charges de personnel sont en augmentation de 2,7 % principalement en raison de primes variables plus élevées découlant des bonnes performances du PNB 2025 ;
- ⦿ les autres frais administratifs augmentent de 10,5 % résultant d'une part de la poursuite des travaux d'accompagnement à la mise en œuvre de la nouvelle méthodologie « agile » des projets informatiques, générateurs à terme d'une réduction des coûts développement, et d'autre part de prestations externalisées sur des missions-clé de renforcement de la sécurité du système d'information ;
- ⦿ les dotations aux amortissements et aux provisions pour dépréciation augmentent de 15,4 %.

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 178,6 millions d'euros, en augmentation de 21,6 % par rapport à l'exercice précédent. Au total, le bénéfice net de l'exercice s'établit à 132,5 millions d'euros extériorisant un taux de rentabilité des capitaux propres à 8,9 % en 2025.

02.10 PERSPECTIVES ET FAITS MARQUANTS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les réalisations du premier semestre 2025 ont reflété l'amélioration progressive mais significative de l'activité de la garantie.

Ainsi, le premier semestre 2025 a affiché une réalisation supérieure de plus de 10 % par rapport au budget saisonnalisé. Cette dynamique s'est légèrement essouffée sur la période estivale et la reprise des derniers mois s'est stabilisée et a perdu de sa vigueur.

Dans ce contexte, le budget 2026 est bâti sur l'hypothèse d'un environnement économique durablement inscrit dans un contexte de croissance lente. L'ensemble des scénarios économiques de nos partenaires bancaires convergent vers des perspectives incertaines compte tenu d'un risque de dégradation supplémentaire du fait, entre autres, d'un environnement politique instable.

Les incertitudes politiques intérieures resteront fortes d'autant plus avec les élections municipales fin du premier trimestre 2026. Ce contexte de faible croissance s'accompagnerait d'une remontée lente du taux de chômage et d'un pouvoir d'achat des ménages qui n'évoluerait pas significativement.

Sur le plan international, le contexte géopolitique au Moyen-Orient a continué de se dégrader depuis la clôture de l'exercice, dans un environnement international déjà caractérisé par de fortes incertitudes. Cette situation est susceptible de conduire à une dégradation des perspectives macroéconomiques mondiales. À la date d'arrêté des comptes, ces événements ne remettent pas en cause les hypothèses retenues pour l'établissement des comptes.

Les taux des prêts immobiliers pourraient évoluer légèrement à la hausse en 2026 sans remettre cependant en cause la volonté des établissements bancaires d'accompagner le marché de l'immobilier.

Au total, le budget 2026 a été construit sur une hypothèse d'activité de production garantie stable par rapport à 2025 à 65 milliards d'euros. Ce niveau d'activité conduirait à un peu moins de 48 milliards de production mise en place, niveau quasi stable par rapport à 2025.

02.11 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le bénéfice distribuable de 132 651 161,62 euros se décompose comme suit :

- ⦿ Le bénéfice net de l'exercice 132 503 198,76 €
- ⦿ Augmenté du report à nouveau créditeur pour 147 962,86 €

Il est proposé l'affectation suivante :

- ⦿ Réserve légale 6 625 159,94 €
- ⦿ Dividendes attribués aux actions 125 985 027,00 €
- ⦿ report à nouveau 40 974,68 €

Soit pour 17 997 861 actions de 70 euros chacune, un dividende par action de 7,00 euros.

Pour les trois précédents exercices, le montant des distributions effectuées par action s'est établi à :

- ⦿ 2024 : 5,86 euros
- ⦿ 2023 : 5,48 euros
- ⦿ 2022 : 6,36 euros

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.

02.12 AUTRES RÉOLUTIONS SPÉCIFIQUES PROPOSÉES

Néant

02.13 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 13 mai 2026.

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 2025.

Le Conseil d'Administration de Crédit Logement est composé de 12 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.

Aucune nouvelle convention répondant à ces critères n'a été conclue en 2025.

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital : Sans objet.

En effet, la dernière a expiré le 3 septembre 2017. Elle avait été donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 3 mars 2016 pour une émission d'obligations AT1 convertible en actions ordinaires avec suppression du DPS et délégation de pouvoir donnée au Conseil pour mener à terme cette opération. En définitive, elle n'a pas eu à être mise en œuvre.



03

ELÉMENTS FINANCIERS



03.1 BILAN ACTIF au 31 décembre 2025

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Notes annexes
CAISSE, BANQUES CENTRALES	2	1	
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	3 894 883	4 014 271	A1
À vue	307 877	325 715	
À terme	3 587 006	3 688 556	
CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE	1 074 700	1 044 776	A3
Autres concours à la clientèle	497	517	
Créances douteuses	1 074 203	1 044 259	
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE	6 358 349	5 878 982	A4-1
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE	683 706	467 899	A4-1
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES	2 693	2 316	A4-2
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	15 696	14 864	A5
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12 748	11 323	A5
AUTRES ACTIFS	4 842	13 796	A6
COMPTES DE RÉGULARISATION	957 475	940 990	A6
TOTAL DE L'ACTIF	13 005 094	12 389 218	

HORS BILAN DE L'ACTIF

ENGAGEMENTS :			
DE GARANTIE D'ORDRE DE LA CLIENTÈLE - CAUTION	419 663 502	416 040 134	A12-1
ACCORDS DE CAUTION NON MIS EN PLACE	16 918 024	17 034 908	A12-1
AUTRES GARANTIES DONNÉES	91		
ENGAGEMENTS DONNÉS	436 581 617	433 075 042	

03.1 BILAN PASSIF au 31 décembre 2025

En milliers d'euros

	31/12/2025	31/12/2024	Notes annexes
OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE	33 664	29 154	A7
AUTRES PASSIFS	1 666 160	1 231 233	A8
COMPTES DE RÉGULARISATION	982 686	987 108	A8
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	604	322	A8
DETTES SUBORDONNÉES	8 707 169	8 550 973	
Fonds Mutuel de Garantie	7 262 803	7 103 563	A9-1
Emprunts subordonnés	932 330	932 330	A9-2
Dettes rattachées sur titres subordonnés	7 297	10 340	A9-2
Titres subordonnés	500 000	500 000	A9-2
Dettes rattachées sur titres subordonnés	4 739	4 740	A9-2
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX	610	610	A9-3
CAPITAUX PROPRES	1 614 201	1 589 818	
Capital	1 259 850	1 259 850	A9-4
Réserves	181 910	176 352	A9-4
Provisions réglementées	39 790	42 442	A9-3
Report à nouveau	148	9	
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	132 503	111 165	
TOTAL DU PASSIF	13 005 094	12 389 218	

HORS BILAN DE L'ACTIF

ENGAGEMENTS :

DE GARANTIE REÇUS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	1 075 973	1 199 981	A11
SUR TITRES À RECEVOIR	310 000	310 000	A11
ENGAGEMENTS RECUS	1 385 973	1 509 981	

03.2 COMPTE DE RÉSULTAT au 31 décembre 2025

En milliers d'euros

	31/12/2025	31/12/2024	Notes annexes
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS	308 239	378 036	B1
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES	-196 404	-295 788	
REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE	113	114	B2
COMMISSIONS (PRODUITS)	127 135	112 664	B3
COMMISSIONS (CHARGES)	-822	-661	
GAIN/PERTE SUR OPÉRATIONS DE CHANGE	-2	3	B4
GAIN/PERTE SUR PORTEF. DE PLACEM. ET ASSIM.	113	8 778	B5
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	4 612	4 540	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	-395	-372	B6
PRODUIT NET BANCAIRE	242 589	207 314	
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	-57 024	-54 417	B7
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & DÉPRÉCIATIONS	-6 947	-6 021	B8
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION ET DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	-63 971	-60 438	
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	178 618	146 876	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	178 618	146 876	
GAINS/PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS	-4		B9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	178 614	146 876	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (+/-)	550		B10
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	-49 314	-38 364	B11
DOT/REP. FRBG ET PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	2 653	2 653	B12
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	132 503	111 165	19,19%

03.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale de la société *Crédit Logement* – Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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'irrecouvrabilité 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.

03.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 et 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.

03.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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.

Levallois-Perret et Paris, le 15 avril 2026

Les commissaires aux comptes

CTF

Jean-Marie
IDELON-RITON
Associé

Signed by:

EFACB9C296F146F...

Forvis Mazars SA

Virginie
CHAUVIN
Associée

Signed by:

7EBF07ADD9F245F...

Natacha
ANDRE
Associée

Signed by:

7BD83C96D0924CB...

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

Perspectives et faits marquants depuis la clôture de l'exercice

Les réalisations du premier semestre 2025 ont reflété l'amélioration progressive mais significative de l'activité de la garantie.

Ainsi, le premier semestre 2025 a affiché une réalisation supérieure de plus de 10% par rapport au budget saisonnalisé. Cette dynamique s'est légèrement essoufflée sur la période estivale et la reprise des derniers mois s'est stabilisée et a perdu de sa vigueur.

Dans ce contexte, le budget 2026 est bâti sur l'hypothèse d'un environnement économique durablement inscrit dans un contexte de croissance lente. L'ensemble des scénarios économiques de nos partenaires bancaires convergent vers des perspectives incertaines compte tenu d'un risque de dégradation supplémentaire du fait, entre autres, d'un environnement politique instable.

Les incertitudes politiques intérieures resteront fortes d'autant plus avec les élections municipales fin du premier trimestre 2026. Ce contexte de faible croissance s'accompagnerait d'une remontée lente du taux de chômage et d'un pouvoir d'achat des ménages qui n'évoluerait pas significativement.

Sur le plan international, le contexte géopolitique au Moyen-Orient a continué de se dégrader depuis la clôture de l'exercice, dans un environnement international déjà caractérisé par de fortes incertitudes. Cette situation est susceptible de conduire à une dégradation des perspectives macroéconomiques mondiales. À la date d'arrêt des comptes, ces événements ne remettent pas en cause les hypothèses retenues pour l'établissement des comptes.

Les taux des prêts immobiliers pourraient évoluer légèrement à la hausse en 2026 sans remettre cependant en cause la volonté des établissements bancaires d'accompagner le marché de l'immobilier.

Au total, le budget 2026 a été construit sur une hypothèse d'activité de production garantie stable par rapport à 2025 à 65 milliards d'euros. Ce niveau d'activité conduirait à un peu moins de 48 milliards de production mise en place, niveau quasi stable par rapport à 2025.

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 modifié par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états-financiers, 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, dans sa version actualisée au 1^{er} janvier 2025.

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.

Le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le règlement ANC n°2014-03, est applicable depuis le 1^{er} janvier 2025 et constitue un changement de méthodes comptables résultant d'un changement de réglementation comptable. Les principales évolutions de ce règlement portent sur la définition du résultat exceptionnel, la suppression de la technique du transfert de charges, la mise à jour du plan de comptes, la rationalisation des modèles d'états-financiers et la mise en place de nouveaux tableaux en annexe.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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 fonds.

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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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 actif sur lequel le prix de marché est 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).

Lorsque le prix d'acquisition des titres à revenu fixe est supérieur à leur prix de remboursement, la différence est amortie sur la durée de vie résiduelle des titres. Lorsque le prix d'acquisition des titres à revenu fixe est inférieur à leur prix de remboursement, la différence est portée en produits sur la durée de vie résiduelle des titres.

À chaque arrêté comptable, les moins-values latentes ressortant de la différence entre la valeur comptable, corrigée des amortissements et reprises de différence mentionnés à l'alinéa précédent, et le prix de marché des titres font l'objet d'une dépréciation qui peut être appréciée par ensembles homogènes de titres, sans compensation avec les plus-values constatées sur les autres catégories de titres. 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 manifeste de détenir jusqu'à leur échéance.

Ils sont souscrits en disposant de la capacité de financement nécessaire pour continuer à détenir ces titres jusqu'à leur 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.

Les titres d'investissement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges. 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.

Lorsque le prix d'acquisition des titres à revenu fixe est supérieur à leur prix de remboursement, la différence est amortie sur la durée de vie résiduelle des titres. Lorsque le prix d'acquisition des titres à revenu fixe est inférieur à leur prix de remboursement, la différence est portée en produits sur la durée de vie résiduelle des titres.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

Lors de l'arrêté comptable, les moins-values latentes ressortant de la différence entre la valeur comptable, corrigée des amortissements et reprises des différences décrites ci-dessus, et le prix de marché des titres à revenu fixe ne font pas l'objet d'une dépréciation, sauf s'il existe une forte probabilité que l'établissement ne conserve pas ces titres jusqu'à l'échéance en raison de circonstances nouvelles.

Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

À chaque arrêté comptable, les établissements utilisent des comptes rattachés afin d'enregistrer en résultat les intérêts courus corrigés de l'échelonnement des différences décrit au deuxième alinéa du présent article. Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés au compte de résultat à la rubrique « Autres intérêts et produits assimilés ».

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 considérés comme liés, les titres de sociétés susceptibles d'être intégrés dans le périmètre de consolidation ou faisant partie du même groupe.

À chaque arrêté comptable, les moins-values latentes résultant de la différence entre la valeur comptable et la valeur d'utilité, calculées par lignes de titres, font l'objet d'une "dotation pour dépréciation" sans compensation avec les plus-values latentes constatées. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

La valeur d'utilité représente ce que l'entreprise accepterait de décaisser pour obtenir ces titres si elle avait à les acquérir compte tenu de son objectif de détention.



03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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	de 1 à 12 ans
Logiciels	Linéaire	
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

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

COMPTES DE RÉGULARISATION : ACTIF

Les comptes de régularisation actifs 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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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

Les 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 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.

2. 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.

3. 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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

LES CAPITAUX PROPRES

Le capital social

Conformément à l'assemblée générale mixte du 9 mai 2012, le capital social est 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 ;

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

- 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 correspondant 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^{er} 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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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 2025. 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

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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 régulier, 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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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	313 527	10 057	926 567	2 644 732	3 894 883
Créances à vue	307 324				307 324
Créances à terme			905 000	2 632 162	3 537 162
Créances rattachées	6 203	10 057	21 567	12 570	50 397
CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE	1 074 224	53	72	351	1 074 700
Autres concours à la clientèle	21	53	72	351	497
Créances douteuses	1 074 203				1 074 203
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE	1 458 216	1 416 371	2 011 103	1 472 659	6 358 349

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		3 837 844	57 039		3 894 883
Créances sur la clientèle			190 855	883 845	1 074 700
Obligations et autres titres à revenu fixe		2 557 373	3 800 976		6 358 349

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A3 CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE

NOTE A 3-1 ÉVOLUTION DES ENCOURS SUR LA CLIENTÈLE

	31/12/2024	Débloccages / Décassements	Remboursements / Recouvrement	Abandons de créances	31/12/2025
Crédits de trésorerie - prêts au personnel de la société	517	129	149		497
Créances douteuses	1 044 192	248 980	147 315	71 721	1 074 136
Créances douteuses autres tiers	616				616
Dépréciation pour créances douteuses autres tiers	-549				-549
TOTAL	1 044 776	249 109	147 464	71 721	1 074 700

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	497				497
Créances douteuses			1 074 203	1 059 933	1 074 203
TOTAL	497		1 074 203	1 059 933	1 074 700

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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		991 044		991 044	991 044
Titres de Transaction		991 044		991 044	991 044
Titres reçus en pension livrée		376 425		376 425	384 026
Créances rattachées		7 298		7 298	
Titres reçus en pension		383 723		383 723	384 026
Obligations	2 367 095	2 576 899		2 576 899	4 539 216
Créances rattachées	12 856	26 732		26 732	
Titres d'investissement	2 379 951	2 603 631		2 603 631	4 539 216
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE					
Titres de transaction - Titres empruntés		323 599		323 599	323 599
Titres de Transaction		323 599		323 599	323 599
OPCVM		360 107		360 107	370 707
Provision pour dépréciation					
Titres de placement		360 107		360 107	370 707
Parts dans les entreprises liées			2 693	2 693	2 693
Titres de participation			2 693	2 693	2 693
TOTAL DU PORTEFEUILLE TITRES	2 379 951	4 662 104	2 693	4 664 797	6 611 285

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 4-2 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENU	VALEUR COMPTABLE DE TITRES DÉTENUS		MONTANT NET DES PRÊTS ET AVANCE CONSENTIS	ENGAGEMENTS DONNÉS	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS [*]	RÉSULTAT (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) [*]	DIVIDENDES ENCAISSÉS AU COURS DE L'EXERCICE
			Brute	Nette					
Renseignements concernant les filiales (+50% du capital détenu)									
SNC Foncière Sébastopol	15	100%	15	15	2 678		874	-233	
TOTAL DES FILIALES			15	15	2 678				
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu)									
TOTAL DES PARTICIPATIONS									
TOTAL DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS			15	15	2 678				

* Chiffres au 31/12/2024

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 5 TABLEAUX DES IMMOBILISATIONS (1/2)

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	56 218	6 438		62 656	15 696
Immobilisations en cours	1 997	1 954	-1 339	2 612	2 612
Logiciels et licences	54 221	4 484	1 339	60 044	13 084
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	35 318	2 769	-754	37 333	12 748
Immobilisations en cours	227	1 110	-224	1 113	1 113
Terrains	2 909			2 909	2 909
Gros œuvre	5 631			5 631	3 235
Couverture / Façade	2 183			2 183	103
Matériel de bureau	406		-153	253	1
Matériel et outillage du Club Affaires	91			91	8
Mobilier de bureau	1 708	207	-149	1 766	380
Mobilier du Club Affaires	123	8		131	43
Matériel informatique	4 232	674	-272	4 634	1 565
Aménagement hors immeuble	5 665	2		5 667	62
Aménagement immeuble	5 084	596	29	5 709	1 182
Équipements techniques	7 059	172	15	7 246	2 147
TOTAL	91 536	9 207	-754	99 989	28 444

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 5 TABLEAUX DES IMMOBILISATIONS (2/2)

AMORTISSEMENTS OU PROVISIONS

	Solde à l'ouverture	Dotations	Diminutions	Solde en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	41 354	5 606		46 960
Logiciels et licences	41 354	5 606		46 960
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	23 995	1 341	-751	24 585
Terrains				
Gros œuvre	2 342	54		2 396
Couverture / Façade	2 070	10		2 080
Matériel de bureau	406		-154	252
Matériel et outillage Club Affaires	79	4		83
Mobilier de bureau	1 484	47	-145	1 386
Mobilier Club Affaires	88			88
Matériel informatique	2 844	677	-452	3 069
Aménagement hors immeuble	5 571	34		5 605
Aménagement immeuble	4 316	211		4 527
Équipements techniques	4 795	304		5 099
TOTAL	65 349	6 947	-751	71 545

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

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 6 AUTRES ACTIFS ET COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
Dépôts et cautionnements donnés	296	297	Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme (appels de marge en cash)	398 284	392 737
Dépôts de garantie versés	3 280	12 010	Comptes d'ajustement sur devises	138	144
Créances fiscales et sociales	2	5	Perte à étaler sur instruments financiers à terme	478	912
Débiteurs divers (personnel)	62	52	Charges payées d'avance	2 110	1 726
Autres débiteurs divers (clients)	1 069	1 323	Produits à recevoir sur cautionnement	529 712	513 113
Autres débiteurs divers (autres)	133	109	Produits à recevoir sur instruments financiers à terme	26 670	32 332
			Produits à recevoir divers	83	25
			Autres comptes de régularisation	1	
AUTRES ACTIFS	4 842	13 796	COMPTES DE RÉGULARISATION	957 476	940 989

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

	31/12/2025	31/12/2024
COMPTES ET EMPRUNTS		
- Dépôt de gages-espèces		
- Dettes rattachées		
ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Autres sommes dues - dont cantonnement	13 134	11 985
Autres sommes dues - Réfaction du FMG sur prêts échus	20 530	17 169
CLIENTÈLE	33 664	29 154

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 8 AUTRES PASSIFS, COMPTES DE RÉGULARISATION ET PROVISIONS

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes sur obligations	344	155
Titres mis en pension	333 052	333 052
Dettes sur titres empruntés	1 314 642	869 232
Dettes fiscales et sociales	5 703	5 270
Créditeurs divers (personnel)	5 200	4 358
Créditeurs divers (fournisseurs)	2 251	1 894
Dettes vis à vis du personnel	3 809	3 357
Autres créditeurs divers	1 159	1 305
Dépôts de garantie reçus		12 610
AUTRES PASSIFS	1 666 160	1 231 233

	31/12/2025	31/12/2024
Produits perçus d'avance sur cautionnement	557 015	539 121
Produits constatés d'avance sur cautionnement	303 116	297 214
Produits perçus d'avance divers	288	262
Charges à payer sur instruments financiers à terme	35 546	50 484
Gain à étaler sur instruments financiers à terme	86 560	98 247
Comptes d'ajustement sur devises	140	145
Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme (appels de marge en cash)		1 530
Autres comptes de régularisation	21	105
COMPTES DE RÉGULARISATION	982 686	987 108

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Catégorie	31/12/2024	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	31/12/2025
Provisions pour litiges	322	282			604
TOTAL	322	282			604

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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) en Euros	7 828 343	483 109	-252 103	8 059 349
Fonds mutuel de garantie (FMG) en Devises	1 433		-46	1 387
Utilisation du fonds mutuel de garantie en couverture des abandons de créances irrécouvrables	-726 213	-73 665	1 945	-797 933
FONDS MUTUEL DE GARANTIE AU PASSIF DU BILAN	7 103 563	409 444	-250 204	7 262 803
Créances douteuses à recouvrer à l'actif du bilan	-1 044 192	-248 980	219 036	-1 074 136
FONDS MUTUEL DE GARANTIE DISPONIBLE NET DE CRÉANCES DOUTEUSES	6 059 371	160 464	-31 168	6 188 667

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 9.2 DETTES SUBORDONNÉES

EMPRUNTS PARTICIPATIFS	Date d'émission	Date d'échéance ou remboursement anticipé	31/12/2025		31/12/2024	
			Montants	Dettes rattachées	Montant	Dettes rattachées
	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	7 252	681 730	10 292
TOTAL DES EMPRUNTS PARTICIPATIFS			681 730	7 252	681 730	10 292
EMPRUNTS SUBORDONNÉS	Date d'émission	Date d'échéance ou remboursement anticipé				
	30/12/2021	30/12/2031	250 600		250 600	
À durée déterminée			250 600	45	250 600	48
TOTAL DES EMPRUNTS SUBORDONNÉS			250 600	45	250 600	48
TITRES SUBORDONNÉS	Date d'émission / Date d'échéance	Nombre de titres				
Obligations remboursables	15/11/2021	5 000	500 000	4 739	500 000	4 740
Code ISIN FR 0014006IG1	15/02/2034					
TOTAL DES TITRES SUBORDONNÉS			500 000	4 739	500 000	4 740
TOTAL DES DETTES SUBORDONNÉES			1 432 330	12 036	1 432 330	15 080

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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	42 442		-2 653	39 789
Fonds pour risques bancaires généraux	610			610
TOTAL	43 052		-2 653	40 399

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 %	CCF	3,00 %
BPCE / Crédit Foncier de France	15,50 %		

	31/12/2024	Augmentation / affectation	Réduction / affectation	31/12/2025
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	109 114	5 558		114 672
Réserve générale	67 238	-	-	67 238
TOTAL	176 352	5 558		181 910

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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

ACTIF	31/12/2025	31/12/2024
ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	50 397	42 187
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES	31	33
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE	46 886	35 817
AUTRES ACTIFS :		
créances fiscales	2	5
COMPTES DE RÉGULARISATION :		
cautionnement	529 712	513 113
fournisseurs	83	25
instruments financiers à terme	26 670	32 332
PRODUITS À RECEVOIR	653 781	623 512
COMPTES DE RÉGULARISATION :		
fournisseurs	2 110	1 725
CHARGES PAYÉES D'AVANCE	2 110	1 725

PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
DETTES SUBORDONNÉES	12 035	15 080
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE	344	155
AUTRES PASSIFS :		
dettes fiscales et sociales	5 703	5 270
dettes sur mises en pension	6 627	6 627
COMPTES DE RÉGULARISATION :		
instruments financiers à terme	35 546	50 484
CHARGES À PAYER	60 255	77 616
COMPTES DE RÉGULARISATION :		
cautionnement - barème Initio	303 116	297 214
cautionnement - barème classique	557 015	539 121
clients	289	262
PRODUITS COMPTABILISÉS D'AVANCE	860 420	836 597

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 11 ENGAGEMENTS DE HORS-BILAN REÇUS

	31/12/2024	Mouvements	31/12/2025
Contre-garantie reçue (actionnaires ou non) relative à l'engagement de reconstitution du fonds mutuel de garantie	1 199 981	-124 008	1 075 973
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	1 199 981	-124 008	1 075 973
Actifs sous-jacent sur credit linked certificates	310 000		310 000
TOTAL DES ENGAGEMENTS SUR TITRES À RECEVOIR	310 000		310 000
Convention cadre de garanties financières selon art. L211-38 du CMF			
Titres cotés reçus en nantisements	80 000		80 000
Créances sur Crédit Logement - emprunts participatifs	28 700	20 090	48 790
Créances éligibles résultant de prêts, crédits ou financements aux entreprises personnes morales	54 525	-4 126	50 399
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES : AUTRES VALEURS REÇUES EN GARANTIE - NANTISSEMENTS	163 225	15 964	179 189

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE A 12 ENGAGEMENTS DE HORS-BILAN DONNÉS

NOTE A 12-1 ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS DONNÉS

	31/12/2024	Entrées	Amortissements/ écart	Sorties	31/12/2025
Cautionnement prêts immobiliers - Accords de caution mis en place	415 983 942	47 426 028	-28 752 697	-15 049 963	419 607 725
Échéances impayées estimées sur prêts immobiliers avant appel en garantie	56 192		-415		55 777
	416 040 134	47 426 028	-28 753 112	-15 049 963	419 663 502
Accords de caution non encore mis en place	17 034 908		-116 884		16 918 024
CAUTIONNEMENT DE PRÊTS IMMOBILIERS À PARTICULIERS	433 075 042	47 426 028	-28 869 996	-15 049 963	436 581 526
GARANTIES FINANCIÈRES		91			91
ENGAGEMENTS DE GARANTIE D'ORDRE DE LA CLIENTÈLE	433 075 042	47 426 119	-28 869 996	-15 049 963	436 581 617

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	403 746	1 802 049	17 959 663	399 442 267	419 607 725
Accords de caution non encore mis en place		16 918 024			16 918 024
Échéances impayées estimées sur prêts immobiliers avant appel en garantie	55 777				55 777
Garanties financières	91				91
TOTAL	459 614	18 720 073	17 959 663	399 442 267	436 581 617

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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	418 740 706	437 005	867 019	199 866	419 607 725
Échéances impayées estimées sur prêts immobiliers avant appel en garantie	55 777				55 777
Accords de caution non encore mis en place	16 918 024				16 918 024
Garanties financières	91				91
TOTAL	435 714 598	437 005	867 019	199 866	436 581 617

NOTE A 13 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Garanties d'ordre de la clientèle	Notionnel	Appel de marge versé / reçu	Valeur de marché (coupon inclus)	Valeur de marché (hors coupon)
Couverts par convention cadre FBF	6 029 000	-398 284	-300 796	-291 920
TOTAL	6 029 000	-398 284	-300 796	-291 920

Aucun transfert de catégorie n'a été réalisé au cours de l'exercice 2025

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	130 000	295 000	514 000	400 000	1 339 000
Opérations fermes en macro-couverture (receveur Taux Fixe)	50 000	220 000	3 125 000	1 295 000	4 690 000
TOTAL	180 000	515 000	3 639 000	1 695 000	6 029 000

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTES B : informations sur le compte de résultat (en milliers d'euros)

NOTE B 1 INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS - INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES

	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur les comptes de dépôt à vue	4 672	7 442
Intérêts sur les comptes de dépôt à terme (contrepartie des emprunts participatifs)	26 932	36 938
Intérêts sur comptes à terme "trésorerie issue des souscriptions en capital"	30 851	47 324
Intérêts sur comptes et prêts à terme	41 567	53 643
Produits sur instrument financier à terme	99 384	148 146
OPÉRATIONS AVEC LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	203 406	293 493
Prêts au personnel de Crédit Logement	5	6
Intérêts sur créances douteuses (intérêts de retard sur créances cautionnées)	8 598	6 594
OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE	8 603	6 600
Intérêts sur titres reçus en pension	14 031	3 641
Produits d'intérêts sur titres d'investissement	79 892	72 305
Produits divers sur opération de titres	2 307	1 689
Produits sur mises en pension		308
INTÉRÊTS SUR OBLIGATIONS ET TITRES À REVENU FIXE	96 230	77 943
TOTAL DES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS	308 239	378 036
Intérêts sur les comptes de dépôt à vue	-47	-59
Intérêts sur mises en pension	-12 730	-263
Intérêts ou soulte sur prêts à terme		
Intérêts sur comptes à terme		
Intérêts sur dettes subordonnées	-37 002	-47 039
Intérêts sur titres subordonnés	-5 403	-11 530
Charges sur titres d'investissement	-8 877	-7 161
Charges sur instruments financiers à terme	-132 345	-229 736
TOTAL DES INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES	-196 404	-295 788

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE B 2 REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE

	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur le compte courant associé de la SNC Foncière Sébastopol	113	114
TOTAL DES REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE	113	114

NOTE B 3 COMMISSIONS (PRODUITS ET CHARGES)

	31/12/2025	31/12/2024
Commissions de caution relatives aux engagements hors-bilan donnés sur prêts immobiliers cautionnés	127 135	112 664
TOTAL DES COMMISSIONS (PRODUITS)	127 135	112 664
Commissions et frais bancaires	-822	-661
Commissions et frais sur émissions de titres subordonnés		
TOTAL DES COMMISSIONS (CHARGES)	-822	-661

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

	31/12/2025	31/12/2024
Perte sur opérations de change	-4	-6
Gain sur opérations de change	2	9
TOTAL DES OPÉRATIONS SUR PORTEFEUILLE DE NÉGOCIATION	-2	3

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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

	31/12/2025	31/12/2024
Moins-values de cessions de titres de placement		
Plus-values de cessions de titres de placement	113	8 778
Dotations et reprises sur provisions sur titres de placement		
TOTAL DES OPÉRATIONS SUR PORTEFEUILLE DE PLACEMENT	113	8 778

NOTE B 6 AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

	31/12/2025	31/12/2024
Produits recouvrement pour compte de tiers (honoraires de gestion et de recouvrement)	1 817	2 434
Produits accessoires (SNC Foncière Sébastopol)	21	21
Autres produits accessoires	346	267
Produits divers	2 428	1 818
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 612	4 540
Perte SNC Foncière Sébastopol	-262	-233
Charges diverses	-133	-139
TOTAL AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-395	-372

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE B 7 CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et traitements	-21 438	-21 120
Charges sociales	-9 861	-9 563
Taxes basées sur les salaires	-3 727	-3 728
Charges de retraite	-1 950	-2 119
Intéressement		
Participation des salariés	-3 809	-3 357
Provisions pour litiges	-183	
FRAIS DE PERSONNEL	-40 968	-39 887
IMPÔT ET TAXES	-4 770	-4 748
Locations	-1 796	-1 885
Transports et déplacements	-101	-121
Autres services extérieurs	-9 289	-7 749
Provisions pour risques et charges	-100	-27
SERVICES EXTÉRIEURS	-11 286	-9 782
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIF	-16 056	-14 530
TOTAL CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	-57 024	-54 417

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE B 8 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUR IMMOBILISATIONS

	31/12/2025	31/12/2024
Logiciels et licences	-5 606	-4 906
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-5 606	-4 906
Gros œuvre	-54	-51
Couverture / façade	-10	-10
Matériel de bureau		-2
Matériel et outillage du Club Affaires	-4	-6
Mobilier de bureau	-47	-47
Mobilier du Club Affaires		
Matériel informatique	-677	-439
Aménagement hors immeuble	-34	-43
Aménagement immeuble	-211	-208
Équipement technique	-304	-309
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-1 341	-1 115
TOTAL	-6 947	-6 021

NOTE B 9 GAIN OU PERTE SUR ACTIFS IMMOBILISÉS

	31/12/2025	31/12/2024
Moins-values de cessions sur immobilisations	-4	
Plus-values de cessions sur immobilisations		
Moins-values de cessions sur titres de participation		
Provisions pour dépréciation sur titres de participation		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
TOTAL	-4	

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE B 10 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels	550	
TOTAL	550	

NOTE B 11 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	31/12/2025	31/12/2024
Sur résultat ordinaire	-49 315	-38 365
Rappel d'impôt sur les bénéfices	1	1
TOTAL*	-49 314	-38 364
<i>* dont acomptes sur l'impôt sur les sociétés déjà versés</i>	-47 346	-37 030

NOTE B 12 DOTATION / REPRISE DE FRBG ET PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

	31/12/2025	31/12/2024
Reprise de provisions pour risques afférents aux opérations à moyen et long terme	2 653	2 653
TOTAL	2 653	2 653

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTES C : autres informations (en milliers d'euros)

NOTE C 1 MONTANT GLOBAL DES RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES PENDANT L'EXERCICE

	Rémunérations	Avances et crédits	Engagements hors-bilan
À l'ensemble des organes d'administration*	53		2 538
À l'ensemble des dirigeants	1 111	3	432
- rémunération fixe	842		
- rémunération variable	185		
- avantages en nature et réintégration prévoyance	84		
À l'ensemble du personnel régulé	1 614		

* 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 C 2 MONTANT GLOBAL DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	103	106
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes		
TOTAL	103	106

NOTE C 3 EFFECTIF MOYEN DE PERSONNEL VENTILÉ PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants*		
Cadres	255	256
Techniciens**	58	64
TOTAL	313	320

* 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

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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	
Valeur du fonds collectif géré en externe	4 034
Montant des engagements actuariels	4 177
<ul style="list-style-type: none"> • Contrat collectif d'assurance de retraite additionnelle à prestations définies (art 39 CGI) • Bénéficiaires : certains cadres, sous certaines conditions de coefficient et d'ancienneté au départ en retraite • Acquisition de 2% de droit par an limités à 20% du salaire de l'année de départ en retraite • Les primes versées par la société sont soumises au forfait social de 24% ou 29,7%. • Le montant des engagements actuariels est couvert par le fonds externe • Montant estimatif de la rente annuelle des mandataires sociaux au 31/12/2024 suivant modalité de l'art D 225-104-1 du Code de Commerce : 61 	

Indemnités de départ ou mise à la retraite	
Valeur du fonds collectif géré en externe	2 124
Montant des engagements actuariels	1 690
<ul style="list-style-type: none"> • Contrat collectif d'assurance «Indemnités de fin de carrière» • Bénéficiaires : l'ensemble des salariés de la société 	

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'arrêté 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.

03.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

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	132 503
Report à nouveau de l'exercice précédent	148
RÉSULTAT À AFFECTER	132 651
RÉPARTITION DE L'AFFECTATION	
Réserve légale	6 625
Réserve générale	
Dividendes - actions	125 985
Report à nouveau	41
TOTAL	132 651

03.5 RÉSULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En milliers d'euros

Nature des indications	2021	2022	2023	2024	2025
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	292 902	316 317	457 650	504 140	440 214
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	170 037	164 678	143 186	152 924	186 395
Impôt sur les bénéfices	47 958	41 981	37 025	38 364	49 314
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	120 121	120 412	103 746	111 165	132 503
Montant des bénéfices distribués*	177 999	114 466	98 628	105 467	125 985
III - Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	6,78	6,82	5,90	6,37	7,62
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	6,67	6,67	5,76	6,18	7,36
Dividende versé à chaque action	9,89	6,36	5,48	5,86	7,00
IV - Personnel					
Effectif moyen inscrit**	333	324	323	320	313
Montant de la masse salariale	19 612	20 469	20 559	21 120	21 438
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	11 323	10 781	10 959	11 682	11 811

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

** Hors mandataires sociaux

creditlogement.fr

