

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Publications périodiques

### Comptes annuels

**Crédit Mutuel Home Loan SFH**  
Société Anonyme au capital de 220 000 000 Euros  
Siège social : 6, avenue de Provence - 75452 Paris Cedex 9  
480 618 800 R.C.S. Paris

*Comptes annuels au 31 décembre 2024 approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 avril 2025*

**I. – Bilan**  
(en millions d'euros)

<b>Actif</b> <b>en millions d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>2024</b> <b>31 décembre</b>	<b>2023</b> <b>31 décembre</b>
Caisse, Banques centrales			
Effets publics et assimilés			
Créances sur les établissements de crédit	2	42 987,0	33 139,0
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Parts dans les entreprises liées			
Opérations de crédit-bail et assimilées			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Autres actifs	3	3,9	3,9
Comptes de régularisation	4	82,6	86,2
<b>Total de l'actif</b>		<b>43 073,5</b>	<b>33 229,0</b>
<b>Hors-bilan</b>	<b>Notes</b>	<b>2024</b> <b>31 décembre</b>	<b>2023</b> <b>31 décembre</b>
<b>Engagements reçus</b>			
<b>Engagements de financement</b>			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
<b>Engagements de garantie</b>			
Engagements reçus d'établissements de crédit	10	65 001,0	43 001,2
<b>Engagements sur titres</b>			
Titres vendus avec faculté de rachat ou de reprise			
Autres engagements reçus			
<b>Passif</b> <b>en millions d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>2024</b> <b>31 décembre</b>	<b>2023</b> <b>31 décembre</b>
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit			
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	5	42 690,0	29 588,6
Autres passifs	3	0,5	3 256,2
Comptes de régularisation	4	83,3	86,6
Provisions			
Dettes subordonnées	6	60,7	60,8
Fonds pour risques bancaires généraux			
Capitaux propres	7	239,0	236,8
- Capital souscrit		220,0	220,0
- Primes d'émission			
- Réserves		3,4	2,7
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées			
- Report à nouveau		0,1	0,1
- Résultat de l'exercice		15,6	14,1
<b>Total du passif</b>		<b>43 073,5</b>	<b>33 229,0</b>
<b>Hors-bilan</b>		<b>2024</b> <b>31 décembre</b>	<b>2023</b> <b>31 décembre</b>
<b>Engagements donnés</b>			
<b>Engagements de financement</b>			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle			
<b>Engagements de garantie</b>			

Engagements d'ordre d'établissements de crédit		
Engagements d'ordre de la clientèle		
<b>Engagements sur titres</b>		
Titres acquis avec faculté de reprise		
Autres engagements donnés		

**II. — Compte de résultat**

en millions d'euros	Notes	2024 31 décembre	2023 31 décembre
+ Intérêts et produits assimilés	13	773,0	577,8
+ Intérêts et charges assimilées	13	-750,5	-557,1
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
+ Commissions (charges)			
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		-0,0	-0,2
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
+ Autres produits d'exploitation bancaire			
+ Autres charges d'exploitation bancaire			
<b>= Produit Net Bancaire</b>		<b>22,5</b>	<b>20,5</b>
+ Charges de personnel		-1,5	-1,5
+ Autres charges administratives			
+ Dotations aux amortissements			
<b>= Charges de fonctionnement</b>		<b>-1,5</b>	<b>-1,5</b>
<b>= Résultat Brut d'Exploitation</b>		<b>21,0</b>	<b>19,1</b>
+ Coût du risque			
<b>= Résultat d'Exploitation</b>		<b>21,0</b>	<b>19,1</b>
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
<b>= Résultat Courant</b>		<b>21,0</b>	<b>19,1</b>
+/- Résultat exceptionnel			
+ Impôts sur les bénéfices	14	-5,4	-4,9
+/- Dotations/reprises de FRBG			
+/- Dotations/reprises aux provisions réglementées			
<b>= Résultat Net</b>		<b>15,6</b>	<b>14,1</b>

**III. – Annexes****Informations sur les postes de bilan, du hors-bilan et du compte de résultat**

Les notes de l'annexe sont présentées en millions d'euros.

**Faits marquants de l'exercice**

Au cours de l'exercice 2024, la société CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH a procédé à l'émission d'EMTN obligataires pour 16,25 milliards d'euros. Compte tenu des lignes arrivées à échéance, le total des émissions inscrites au bilan s'élèvent à 42,25 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

La société CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH est une filiale à 99,99% de la Banque Fédérative du Crédit Mutuel.

**Note 1 : Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation**

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement ANC 2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire et inclus dans le recueil des normes comptables françaises du secteur bancaire.

**Crédits**

Les crédits sont inscrits au bilan pour leur valeur nominale.

**Actifs et passifs libellés en devises**

Les actifs et passifs libellés dans une devise autre que la devise locale sont convertis au taux de change officiel à la date d'arrêt. Les gains ou pertes de change latents résultant de ces conversions sont comptabilisés dans le compte de résultat avec les différences de change réalisées ou subies sur les transactions de l'exercice.

**Intérêts et commissions**

Les intérêts sont comptabilisés au compte de résultat prorata temporis. Les commissions sont enregistrées selon le critère de l'encaissement à l'exception des commissions relatives aux opérations financières qui sont enregistrées dès la clôture de l'émission ou dès leur facturation.

**Note 2 - Créances sur les établissements de crédit**

	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	A vue	A terme	A vue	A terme
Comptes ordinaires	284,9		286,2	
Prêts, valeurs reçues en pension (*)		42 250,0		32 566,7
Titres reçus en pension livrée				
Créances rattachées		452,1		286,1

Créances douteuses				
Dépréciations				
<b>Total</b>	<b>284,9</b>	<b>42 702,1</b>	<b>286,2</b>	<b>32 852,8</b>
<b>Total des créances sur les établissements de crédit</b>		<b>42 987,0</b>		<b>33 139,0</b>

(\*) Les prêts accordés ont uniquement comme contrepartie la BFCM

### Note 3 - Autres actifs et passifs

	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Primes sur options				
Dépôts de garanties	3,9	0,0	3,9	3 250,1
Comptes de règlement d'opérations sur titres				
Dettes représentatives des titres empruntés				
Impôts différés		0,5		6,1
Débiteurs et créditeurs divers				
Créances et dettes rattachées				
Dépréciations				
<b>Total</b>	<b>3,9</b>	<b>0,5</b>	<b>3,9</b>	<b>3 256,2</b>

### Note 4 - Comptes de régularisation

	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Comptes d'encaissement				
Comptes d'ajustements devises et hors-bilan			1,1	1,1
Autres comptes de régularisation	82,6	83,3	85,1	85,5
<b>Total</b>	<b>82,6</b>	<b>83,3</b>	<b>86,2</b>	<b>86,6</b>

Les comptes de régularisation Passif correspondent essentiellement aux primes d'émissions des EMTN.

Les comptes de régularisation Actif sont le reflet au niveau des prêts des comptes de régularisation Passif.

### Note 5 - Dettes représentées par un titre

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Bons de caisse		
Titres du marché interbancaire & titres de créance négociables		
Emprunts obligataires	42 250,0	29 316,7
Autres dettes représentées par un titre		
Dettes rattachées	440,0	271,9
<b>Total</b>	<b>42 690,0</b>	<b>29 588,6</b>

Les emprunts sont en EUR

Le solde non amorti correspondant à la différence entre le montant initialement reçu et le prix de remboursement des dettes représentées par un titre inscrites au passif est de 77,8 K€

### Note 6 - Dettes subordonnées

	31 décembre 2023	Emissions	Remboursements	Autres variations	31 décembre 2024
Dettes subordonnées					
Emprunts participatifs					
Dettes subordonnées à durée indéterminée	60,0				60,0
Dettes rattachées	0,8			(0,1)	0,7
<b>Total</b>	<b>60,8</b>			<b>-0,1</b>	<b>60,7</b>

Principales dettes subordonnées :

	Encours	Taux d'intérêt	Echéance
Emprunt subordonné à durée indéterminée 2007	60,0	Euribor 3 mois + 1,41	**
<b>Total</b>	<b>60,0</b>		

Il s'agit d'un emprunt subordonné à « durée indéterminée » en euros avec possibilité de Remboursement Anticipé (sans conditions de paiement) à chaque date de paiement d'intérêt sous réserve d'accord de l'ACPR.

Note 7 - Capitaux propres et FRBG

	Capital	Primes	Réserves (1)	Report à nouveau	Résultat exercice	Total	FRBG
<b>Solde au 1.1.2023</b>	<b>220,0</b>		<b>2,3</b>	<b>0,1</b>	<b>6,6</b>	<b>228,9</b>	
Résultat de l'exercice					14,1	14,1	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,3	6,3	-6,6		
Distribution de dividendes				-6,2		-6,2	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations			0,1			0,1	
Incidence de la fusion							
<b>Solde au 31.12.2023</b>	<b>220,0</b>		<b>2,7</b>	<b>0,1</b>	<b>14,1</b>	<b>236,9</b>	
<b>Solde au 1.1.2024</b>	<b>220,0</b>		<b>2,7</b>	<b>0,1</b>	<b>14,1</b>	<b>236,9</b>	
Résultat de l'exercice					15,6	15,6	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,7	13,4	-14,1		
Distribution de dividendes				-13,4		-13,4	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
<b>Solde au 31.12.2024</b>	<b>220,0</b>		<b>3,4</b>	<b>0,1</b>	<b>15,6</b>	<b>239,1</b>	

(1) Le poste Réserves comprend au 31/12/2024 : 2,5 millions d'euros de réserve légale et 0,9 millions d'euros d'autres réserves

Le capital est constitué au 31 décembre 2024 de 22 000 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros,  
La BFCM détient 99,99 % du capital de CREDIT MUTUEL HOME LOANSFH au 31 décembre 2024.  
A ce titre, elle est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés du Crédit Mutuel Alliance Fédérale ainsi qu'au niveau de la consolidation nationale du  
Crédit Mutuel.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter la somme de 15 678 041,90 € provenant du résultat 2024 pour 15 585 112,68 € et du report à nouveau pour 92 929,22 €  
de la façon suivante :

Dotation à la réserve légale	779 255,63 €
Dividendes	14 740 000,00 €
Report à nouveau	158 786,27 €
	<b>15 678 041,90 €</b>

Note 8 - Ventilation de certains actifs / passifs selon leur durée résiduelle

	< 3 mois et à vue	> 3 mois < 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	A durée indéterminée	Créances dettes rattachées	Total au 31 décembre 2024
<b>Actifs</b>							
Créances sur les établissements de crédit	1 038,4	1 752,8	18 412,3	21 783,6			42 987,0
Créances sur la clientèle							
Obligations et autres titres à revenu fixe							
<b>Passifs</b>							
Dettes envers les établissements de crédit							
Comptes créditeurs de la clientèle							
Dettes représentées par un titre							
- Bons de caisse							
- Titres du marché interbancaire et TCN							
- Emprunts obligataires	754,1	1 751,6	18 405,8	21 778,5			42 690,0
- Autres							
Dettes subordonnées					60,0	0,7	60,7

Note 9 - Contre valeur en euros des actifs & passifs en devises

La contre valeur en euro des actifs et passifs libellés en devises est respectivement au 31 décembre 2024 de - 6 763,09 euros et 6 763,09 euros

Note 10 - Engagements de garantie

Les prêts accordés par CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH à la BFCM sont garantis par des crédits à l'habitat éligibles en provenance du réseau des agences du  
Crédit Mutuel Alliance Fédérale, selon l'article L211 -38 du Code Monétaire et Financier

Au 31 décembre 2024, le montant de cette garantie s'élève à 65 001,0 millions d'euros contre 43 001,2 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Note 11 - Instruments financiers à terme - Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie attaché aux instruments financiers à terme est estimé selon la méthodologie retenue pour le calcul des ratios prudentiels

Risques de crédit sur instruments financiers à terme	31.12.2024	31.12.2023
<b>Exposition brute</b>		
Risques sur les établissements de crédit	0,0	30,4
Risques sur les entreprises		
<b>Total</b>	-	30,4

Il n'y a plus de stock de dérivés pour la SFH au 31/12/2024 (échéance le 07/10/2024).

Juste valeur des instruments financiers à terme	31.12.2024		31.12.2023	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Juste valeur des instruments financiers à terme	0	0	1,2	1,2

#### Note 12- Autres engagements hors-bilan

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Opérations en devises</b>		
- Monnaies à recevoir		
- Monnaies à livrer		
<b>Engagements sur instruments financiers à terme</b>		
<b>Opérations effectuées sur marchés organisés et assimilés</b>		
- Opérations de change à terme		
. De couverture		
. Autres opérations		
- Swaps de change financiers		
. Position ouverte isolée		
. Micro-couverture	0	163,7
. Risque global de taux		
. Gestion spécialisée		

#### Note 13 - Produits et charges sur intérêts

	31.12.2024		31.12.2023	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Etablissements de crédit	771,5	-40,7	575,5	-88,9
Clientèle				
Crédit-bail et location simple				
Obligations et autres titres à revenu fixe				
Autres	1,5	-709,8	2,3	-468,2
<b>Total</b>	<b>773,0</b>	<b>-750,5</b>	<b>577,8</b>	<b>-557,1</b>
dont charges sur dettes subordonnées				

#### Note 14- Impôt sur les sociétés

	31.12.2024	31.12.2023
Impôt courant - Montant au titre de l'exercice	5,4	4,9
Impôt courant - Régularisation sur exercices antérieurs		
Impôt courant - Effet de l'intégration fiscale		
<b>Total</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>
Sur activités courantes	5,4	4,9
Sur éléments exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>

Avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel a exercé l'option pour « l'intégration fiscale mutualiste » conformément aux dispositions de l'article 223 A, 5<sup>ème</sup> alinéa du Code Général des Impôts.

Le mécanisme de l'intégration fiscale permet de payer l'impôt sur les sociétés sur un résultat global obtenu en faisant la somme algébrique des résultats positifs et négatifs des différentes entités du groupe.

Au titre de l'exercice 2024, le Groupe d'Intégration Fiscale dont la mère est la CAISSE FEDERALE DE CREDIT MUTUEL, SIREN 588505354 est composée de 1.475 entités :

- La CFM ;
- L'ensemble des Caisses de Crédit Mutuel (code banque 10278) soit 1.422 entités ;
- Les caisses régionales de Crédit Mutuel soit 13 entités ;
- 39 sociétés bancaires et non bancaires.

Par convention, chaque membre de l'intégration fiscale est tenu de verser à la CFdeCM, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si le membre était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont les membres auraient bénéficié en l'absence d'intégration.

L'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice et les contributions additionnelles sont déterminés selon la réglementation fiscale applicable. Les crédits d'impôt attachés aux revenus de valeurs mobilières ne sont pas comptabilisés. Leur imputation est faite directement en déduction de la charge d'impôt

La rubrique « Impôts sur les bénéfices » comprend :

- Le montant d'impôt sur les sociétés et de la contribution additionnelle calculé comme si la société était imposée séparément,
- Les éventuelles régularisations (rappels ou dégrèvements d'impôt) afférentes aux exercices antérieurs,
- La charge ou le produit d'impôt afférent aux crédits d'impôt sur prêts à taux zéro et prêts assimilés.

Différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel le membre est solidaire : NEANT.

Différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt que le membre aurait supporté en l'absence d'intégration fiscale : NEANT.

Déficits reportables :

- Le groupe d'intégration fiscale de la CFdeCM n'a pas de déficits fiscaux reportables,
- Certains membres du groupe (dont la CFdeCM) ont des déficits fiscaux reportables propres, antérieurs à leur entrée dans le groupe d'intégration fiscale.

#### Note 15 - Honoraires des commissaires aux comptes de l'exercice 2024

(en milliers d'euros HT)	PricewaterhouseCoopers Audit	ERNST & YOUNG et Autres
Certification des comptes individuels et examen limité	30	30

#### Note 16 - Evénements post-clôture

Il n'y a pas eu d'événement survenu entre le 31 décembre 2024 et la date de communication des comptes, qui affecterait significativement les états financiers.

#### Tableau des flux de trésorerie nette

En milliers d'euros	12.2024	12.2023
Résultat net	15 585	14 114
Impôt	5 408	4 940
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>20 993</b>	<b>19 054</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette/gain net des activités d'investissement		
+/- /charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	-5 692	-8 944
<b>= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements</b>	<b>-5 692</b>	<b>-8 944</b>
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	-9 683 277	-2 745 388
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle		
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	-3 248 650	251 473
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers		
- Impôts versés	-7 655	-2 893
<b>= Diminution/ nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-12 939 582</b>	<b>-2 496 808</b>
<b>Total flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>-12 924 281</b>	<b>-2 486 698</b>
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations		
+/- Flux liés aux immeubles de placement		
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles		
<b>Total flux net de trésorerie lié aux activités d'investissement</b>		
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	-13 420	-6 160
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	12 936 414	2 500 000
<b>Total flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>12 922 994</b>	<b>2 493 840</b>
<b>Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et assimilée</b>		
Augmentation/ nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-1 244	7 314
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	-12 923 741	-2 486 526
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	12 922 497	2 493 840
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie		
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>286 172</b>	<b>278 858</b>
Caisse, banques centrales, CCP		
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	286 172	278 858
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>284 928</b>	<b>286 172</b>
Caisse, banques centrales, CCP		
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	284 928	286 172
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>-1 244</b>	<b>7 314</b>

**Résultats financiers sur les 5 derniers exercices (en euros)**

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>1. Situation financière de l'exercice</b>						
Capital social	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000
Nombre total d'actions émises	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Actions "A" ou actions ordinaires	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
<b>2. Résultat global des opérations effectives</b>						
Produits bancaires	446 986 428	405 633 115	310 105 868	330 463 531	577 800 716	773 000 806
Bénéfice avant impôts, participation des salariés, amortissements provisions et résultat exceptionnel	4 711 360	5 621 975	6 336 874	8 834 003	19 054 113	20 992 724
Impôt sur les bénéfices	1 571 428	1 763 482	1 778 687	2 263 179	4 940 130	5 407 612
Participation des salariés due au titre de l'exercice						
Bénéfice	3 139 932	3 858 493	4 558 187	6 570 824	14 113 983	15 585 113
Montants des bénéfices distribués	2 970 000	3 630 000	4 400 000	6 160 000	13 420 000	14 740 000
<b>3. Résultats des opérations réduits à une action</b>						
Résultat après impôt et participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,14	0,18	0,21	0,30	0,64	0,71
Bénéfice net	0,14	0,18	0,21	0,30	0,64	0,71
Dividende versé à chaque action "A"	0,135	0,165	0,200	0,280	0,610	0,670
<b>4. Personnel</b>						
Nombre de salariés (effectif moyen ETP)	-	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales,...)	-	-	-	-	-	-

**IV. — Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels  
(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

A l'Assemblée Générale de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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. 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

**Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

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 devons porter 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.

Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

**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 actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.



Nous attestons que la déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes annuels et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

#### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4 et L. 22-10-10 du Code de commerce.

#### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

#### ■ Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

#### ■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH par votre assemblée générale du 16 avril 2007. Au 31 décembre 2024, nos cabinets étaient dans la dix-huitième année de leur mission sans interruption.

#### 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.

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

#### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 28 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Laurent Tavernier**ERNST & YOUNG et Autres**  
Vanessa Jolival**V. — Rapport de gestion**

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la société, 6 avenue de Provence, 75452 PARIS Cedex 9.

**RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024**

**Crédit Mutuel Home Loan SFH** est une société de financement de l'habitat régie par les articles L. 513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme des prêts à l'habitat du **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.

Le présent rapport relatif à l'évaluation des biens immobiliers est établi en application des dispositions de l'article 5 du règlement n° 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2024.

**I. Rappel de la réglementation : mode d'évaluation, et méthode de réévaluation**

L'évaluation des biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat modifié par l'arrêté du 7 juillet 2021 entré en vigueur le 8 juillet 2022.

**A. Évaluation des biens immobiliers**

**Article 1er.** – « Les biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du code monétaire et financier » font l'objet d'une évaluation prudente excluant tout élément d'ordre spéculatif.

L'évaluation prudente s'entend comme une évaluation égale ou similaire à la valeur initiale du bien financé ou apporté en garantie, hors droits et frais, au moment de la constitution de la sûreté sur le bien immobilier ou au moment de l'acquisition initiale des prêts par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou de leur apport en garantie, et réévalué périodiquement conformément à l'article 3. »

**Article 2.** – « L'évaluation prudente est réalisée sur la base des caractéristiques durables à long terme de l'immeuble, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel de l'immeuble et des autres usages qui pourraient lui être donnés.

Cette valeur est déterminée par un évaluateur indépendant et qualifié, par écrit de manière impartiale, claire, transparente et objective.

Au moment de l'inclusion de l'actif de couverture dans le panier de couverture par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou au moment de leur apport en garantie, la valeur courante ne peut être supérieure à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire.

Par dérogation, pour les biens immobiliers à usage d'habitation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 euros ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat et garantis par l'immeuble évalué présente un capital unitaire restant dû, apprécié au moment de l'acquisition de ces prêts ou de leur apport en garantie, inférieur à 480 000 euros.

Le coût total de l'opération s'entend comme la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation. »

**Article 4.** – « La valorisation est réalisée par un évaluateur qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires ; et l'évaluateur est indépendant de la procédure de prise de décision quant à l'octroi de crédit, ne tient pas compte des éléments spéculatifs dans l'évaluation de la valeur des actifs physiques utilisés comme sûreté et établit la valeur de l'actif physique utilisé comme sûreté de manière claire et transparente, tel que précisé aux articles R. 313-17 à R. 313-19, D. 313-20 du code de la consommation. »

**B. Réévaluation des biens immobiliers**

**Article 3.** – « Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des biens immobiliers est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au titre de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution » :

**a)** Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;

**b)** Pour les biens immobiliers à usage professionnel pour lesquels l'ensemble des prêts immobiliers appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû inférieur à 30 % du montant total initialement prêté ou inférieur à 480 000 euros, l'examen est effectué annuellement et peut être effectué par l'utilisation d'une méthode statistique ;

**c)** Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieure à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est individuel et effectué tous les trois ans. Entre deux examens individuels, la valeur de ces biens immobiliers est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;

**d)** Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est supérieure à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est annuel et individuel.

Un suivi plus fréquent est effectué lorsque les conditions du marché connaissent des changements significatifs.

Une méthode statistique peut être utilisée. Elle vise à définir un coefficient de réajustement fixé compte tenu du marché immobilier et de son évolution sur la base des indices de variation des prix de l'immobilier publiés, par des instances officielles ou similaires, telles que des plateformes de données de marché, les plus appropriés au moment de la réévaluation, en terme de contenu et de date. Elle peut notamment conduire à réévaluer un bien immobilier à partir de l'évolution, sur la période considérée, des prix immobiliers constatés par un indice reflétant les transactions immobilières pertinentes. Dans ce cas, la méthode doit s'assurer que la valeur réévaluée ainsi obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation.

La méthode statistique utilisée doit être définie par écrit de manière claire, transparente, impartiale, objective et contrôlable à partir d'une piste d'audit reprenant créance

par créance, la valeur initiale des biens immobiliers telle que définie à l'article 2 ainsi que l'indice de variation des prix de l'immobilier publiés par des instances officielles ou similaires. »

**Article 5.** – « Les modes et les résultats d'évaluation des biens immobiliers ainsi que les méthodes de réexamen périodique de leur valeur accompagnée d'une piste d'audit, telle que précisée à l'article 3, sont tenus à la disposition du contrôleur spécifique, mentionné à l'article L. 513-23 du code monétaire et financier, qui se prononce sur leur validité. Ils sont publiés simultanément aux comptes annuels accompagnés de l'appréciation du contrôleur spécifique. L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution peut exiger leur modification. »

## II. Méthode et procédure utilisées par Crédit Mutuel Home Loan SFH

### A. Évaluation des biens immobiliers

Les biens immobiliers financés font l'objet d'une évaluation initiale prudente, sur la base d'éléments concrets et justifiés. L'estimation exclut tout élément spéculatif, repose sur les conditions de marché normales et locales et se base sur l'usage actuel du bien immobilier.

Cette valeur est basée sur le coût total de l'opération ou déterminée par CMH ÉVALUATION.

#### 1. Coût total de l'opération

Comme prévu par la réglementation, pour les financements de prêts à l'habitat dont le coût total de l'opération est inférieur à 600 000 Euros ou pour les prêts dont l'encours est inférieur à 480 000 Euros, l'évaluation est basée sur le coût total de l'opération initiale.

L'article 2 du règlement CBRF 99-10 définit le coût total de l'opération comme étant « la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation ».

En outre, l'annexe 2 à l'Instruction 2022-I-03 précise que « Pour les opérations de rachat de prêt pour les biens immobiliers à usage d'habitation dont l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale, le coût total de l'opération initiale peut être fondé sur le montant retenu à l'origine du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation, ou à défaut, sur le montant financé au moment du rachat. »

Le coût total de l'opération, qui a été déterminé pour les biens concernés, est conforme à la réglementation et correspond à la valeur du bien inscrite à l'acte de vente, hors droits et frais.

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 575 052 biens, représente 1 12 069 M Euros de valeur initiale, soit 93,28% du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

Les spécificités qui ont été retenues, se limitent aux financements de travaux seuls et aux achats de logements par règlement de soult pour lesquels nous retenons la valeur globale du bien financé si l'information est disponible (valeur vénale totale du bien). Si cela n'est pas le cas, nous retenons le montant du prêt octroyé.

À noter également que depuis 2009, une règle de gestion a été définie pour le calcul de la valeur estimée du bien, afin de tenir compte de l'état d'avancement d'une construction et/ou de travaux. Une valorisation proportionnelle au débloqué et une décote pour intégrer une marge de sécurité sont appliquées.

#### 2. Évaluation par CMH ÉVALUATION

Pour les financements de prêts à l'habitat dépassant les seuils de 480 000 Euros au titre du capital restant dû et 600 000 Euros au titre du coût de l'opération, (ainsi que pour quelques financements ne dépassant pas les seuils ci-dessus), le bien immobilier fait l'objet d'une évaluation par avis de valeur réalisée par un expert indépendant du processus d'octroi du crédit et autonome dans son appréciation. Cette évaluation est réalisée par CMH (*Cautionnement Mutuel de l'Habitat*), où un service spécialisé a été créé sous l'appellation CMH ÉVALUATION. Cet expert est autonome dans son appréciation et dispose d'une longue expérience en matière d'évaluation de biens. Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 9 008 biens, représente 8 073 M Euros de valeur initiale, soit 6,72 % du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

### B. Réévaluation des biens immobiliers

Après leur apport en garantie, la valeur des biens immobiliers est réexaminée mensuellement en utilisant les derniers indices trimestriels disponibles, selon une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

La valeur des biens immobiliers est actualisée via l'indexation sur les indices des prix des logements anciens en Ile-de-France et en province.

#### Sources des indices de prix des logements anciens :

- Les indices de prix des logements anciens de l'Île-de-France sont calculés par la société Paris Notaires Services (PNS) et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base BIEN (Base d'Informations Économiques Notariales) appartenant à et gérée par PNS et alimentée par les notaires d'Île-de-France.
- Les indices de prix des logements anciens de la province sont calculés par la société ADNOV et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base Perval et alimentée par les notaires de province.
- Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France métropolitaine sont calculés par la société ADNOV et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases gérées par ADNOV et PNS.

Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence.

Les indices portent uniquement sur les maisons et les appartements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième mutation. Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur) ;
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Les indices Notaires-Insee ont évolués en septembre 2018 et une nouvelle base 100 a été définie comme la moyenne des trimestres de l'année 2015.

**Réception et prise en compte des indices :**

Les mises à jour des indices de prix définitifs par strate sont reçues trimestriellement de Paris Notaire Service et de ADNOV.

Les indices bruts sont fournis au niveau « Maison », « Appartement » et « Logement » (pour les cas où le type de logement ne peut être défini) et à la commune ou au quartier administratif selon la localisation du bien :

- Fichiers de Paris Notaire Service :

- o Pour Paris intra-muros (département 75), les indices au niveau quartier administratif (code IRIS), aux niveaux arrondissements et département (pour les cas où le code IRIS ne peut être défini) ;
- o Pour la région parisienne (hors département 75), les indices au niveau commune (code INSEE) et au niveau département (pour les cas où la commune ne peut être définie).

- Fichiers d'ADNOV :

- o Les indices au niveau commune (code INSEE) et au niveau département (pour les cas où la commune ne peut être définie).
- o Pour les DOM-TOM, les indices sont au niveau Province.

L'actualisation est faite par comparaison entre la valeur de l'indice lors de la mise en place du financement et sa valeur la plus récente.

Par ailleurs, une décote de prudence est appliquée en cas de hausse de l'indice (80% de la hausse est prise en compte), et depuis février 2012, une surcote en cas de baisse de l'indice (106% de la baisse).

La réévaluation statistique de la valeur des biens immobiliers à usage d'habitation retenue au 31 décembre 2024 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs connus et disponibles du 1er trimestre 2024, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre.

Les biens financés après le 1er trimestre 2024 ne sont pas réévalués, la valeur réexaminée correspond alors à la valeur initiale du bien, telle que définie ci-avant.

Le nombre de biens dont le type de logement ne peut être défini (application de l'indice « Logement » dans ce cas) s'élève à 51 198 biens, représentant 10 403 M euros de valeur initiale, soit 8,66 % du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

Prise en compte du DPE :

Depuis le 30 juin 2024, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du bien est pris en compte dans le calcul de la valeur réexaminée des biens.

Le principe est d'appliquer une décote/surcote (= taux d'impact repris dans la formule ci-après) basée sur les DPE connus dans notre système d'information.

Le groupe Crédit Mutuel a retenu comme indice la « valeur verte » des Notaires-Insee pour actualiser la valeur de ses garanties immobilières sur base du DPE. La donnée « valeur verte » est issue des bases Notaires-Insee et indique, par année, la variation de valeur engendrée par une meilleure ou moins bonne performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier. L'écart de prix imputable à la variation de l'étiquette énergie est calculé par rapport à un bien d'étiquette énergie D. Cet indice est acquis auprès des sociétés ADNOV et PNS.

Cet indice est disponible depuis 2017 et il est décliné en deux axes :

- Géographique : 11 régions administratives (Indisponible dans les DOM et regroupement de la Corse avec la région PACA) et Région Paris (Paris / Petite Couronne / Grande Couronne) ;
- Catégoriel : Indices mixtes « appartements et maisons », Indices « appartement », Indices « maison ».

L'indice est calculé annuellement et publié environ 5 mois après la fin de l'année servant de base au calcul. Pour les DPE collectés en année N, ce sont donc les indices suivants qui s'appliquent : indices N-2 pour les DPE collectés entre janvier et juin de l'année N, indices N-1 pour les DPE collectés entre juillet et décembre de l'année N.

Le calcul est automatique et s'applique à la valeur des biens calculée après application de l'index défini ci-avant avec la même fréquence.

La formule appliquée est la suivante :

*Valeur actualisée du bien avec impact DPE actuel*

$$\text{Valeur du bien après indices de prix} \times \frac{(1 + \text{taux d'impact DPE actuel})}{(1 + \text{taux d'impact DPE initial})}$$

Le DPE est collecté lors du financement de l'acquisition ou de la construction du bien immobilier. Lorsque le financement ne concerne pas l'acquisition ou la construction du bien immobilier (cas de DPE obligatoire), le DPE est collecté autant que possible.

Les biens financés après le 1er trimestre 2024 ne tiennent pas compte du DPE.

**Prise en compte des risques physiques**

Depuis le 30 juin 2024, les risques physiques sont pris en compte dans le calcul de la valeur réexaminée des biens.

En 2022, une méthodologie de notation des risques physiques a été élaborée par le groupe Crédit Mutuel, permettant d'attribuer un score d'exposition aux risques physiques (risque aigu et risque chronique) par code postal pour la France Métropolitaine (donnée indisponible pour les DROM COM).

Le risque aigu est étudié à partir des 6 aléas climatiques suivants :

- Inondation (source GASPARE – recensement des arrêtés de catastrophe naturelle) ;
- Sécheresse (source GASPARE – recensement des arrêtés de catastrophe naturelle) ;
- Tempête/grêle/neige (source ONRN – Géorisques) ;

- Vagues de froid ;
- Vagues de gel ;
- Vagues de chaleur.

Le risque chronique est quant à lui étudié à partir des 6 aléas climatiques suivants :

- Variation des températures (source DRIAS – projection entre 2021 et 2050) ;
- Variation des précipitations (source DRIAS – projection entre 2021 et 2050) ;
- Hausse du niveau de la mer (source PREP DATA – scénario RCP 8.5 à horizon 2050) ;
- Érosion du trait de côte ;
- Évolution des tendances du vent ;
- Stress hydrique.

En sortie de modèle, chaque code postal se voit affecter une notation de 0 (pas de risque) à 4 (risque élevé) pour chacun des deux risques, en combinant l'exposition aux six aléas évoqués ci-dessus.

Afin de prendre en compte les risques physiques dans la valorisation de la garantie, une décote est appliquée à la valeur réexaminée du bien selon l'exposition au risque physique issu de la méthodologie nationale. Son niveau est défini annuellement.

Pour 2024, une décote de 2 % est ainsi appliquée à la valeur réexaminée des biens si l'un des scores (risque aigu ou risque chronique) est égal à 4.

La formule appliquée est la suivante :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur du bien actualisée (avec impact DPE actuel et risque climatique)} \\ &= \text{Valeur du bien après indice des prix et après impact DPE actuel} \times (1 - 0.02) \end{aligned}$$

Les biens financés après le 1er trimestre 2024 prennent en compte les risques physiques.

#### **Back-testing sur la valeur des biens financés :**

La nouvelle exigence réglementaire dite de « back-testing », prévue à l'article 3 du CRBF 99-10, consiste à s'assurer que la valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché des biens à la date de réévaluation.

Un échantillon représentatif de 995 biens, sélectionnés aléatoirement parmi les créances mobilisées à la SFH, ont fait l'objet d'un « back-testing » au cours de l'exercice 2023 via l'outil CL ESTIM, outil d'évaluation spécialisé développé par Crédit Logement.

Au moment des tests, ces 995 biens ayant une valeur initiale de 219 M €uros, ressortaient avec une valeur actualisée dans notre système d'information à 242 M €uros (hors prise en compte du DPE et des risques physiques).

La valeur actualisée correspondante dans CL ESTIM ressortait à 247 M €uros. Cet écart de 2% a été jugé peu significatif et reste prudent puisque la valeur calculée dans notre système d'information apparaît inférieure à la valeur prédite par l'outil CL ESTIM.

Sur la base du résultat de ces tests, nous pouvons donc considérer que « notre valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation », conformément à l'article 3 du CRBF 99-10.

Un nouveau test sur un échantillon représentatif de biens sera effectué au cours de l'exercice 2025.

### **III. Résultats**

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2024 :

Evaluation des biens immobiliers financés apportés en garantie			
Localisation géographique du bien (numéro de département)	Nombre de bien	Valeur initiale (en millions d'€uros)	Valeur réexaminée (statistique) (1) (en millions d'€uros)
01	9 484	2 299	2 556
02	3 068	426	408
03	1 243	172	181
04	1 048	185	205
05	1 548	288	317
06	11 039	2 652	2 934
07	3 571	625	680
08	2 386	315	311
09	967	134	146
10	2 581	379	386
11	2 603	415	456
12	1 020	159	172
13	20 425	4 636	5 205
14	8 739	1 699	1 971
15	451	66	70
16	1 365	219	252
17	4 148	955	1 136
18	1 555	201	195

19	899	127	134
20	2 512	570	639
21	6 115	1 052	1 146
22	2 121	402	493
23	504	54	52
24	1 452	236	261
25	6 456	1 131	1 200
26	5 819	1 114	1 215
27	5 214	906	961
28	5 142	844	878
29	3 627	673	851
30	5 325	1 072	1 191
31	9 327	1 935	2 145
32	831	143	156
33	9 493	2 389	2 852
34	10 234	2 097	2 362
35	4 177	892	1 079
36	938	109	112
37	4 738	900	1 001
38	12 397	2 555	2 791
39	2 565	406	417
40	2 652	551	663
41	4 190	640	665
42	8 518	1 404	1 532
43	2 553	402	426
44	21 474	4 192	5 031
45	7 728	1 318	1 402
46	531	87	93
47	1 203	175	196
48	434	64	70
49	11 206	1 869	2 165
50	2 375	428	505
51	4 764	829	865
52	2 191	255	248
53	698	110	124
54	11 769	1 917	2 050
55	2 329	299	306
56	3 343	716	912
57	20 897	3 644	4 016
58	918	108	106
59	29 811	5 558	5 964
60	5 614	1 134	1 155
61	1 327	183	208
62	14 082	2 311	2 508
63	2 161	363	387
64	5 226	1 143	1 418
65	1 027	154	168
66	4 164	713	791
67	25 899	5 317	6 073
68	18 082	3 688	4 123
69	20 781	5 241	5 805
70	2 847	396	408
71	4 715	668	700
72	2 577	400	451
73	4 718	1 040	1 218
74	9 137	2 492	2 866
75	10 763	4 312	4 365
76	11 151	2 008	2 204
77	18 801	4 258	4 387
78	8 774	2 606	2 672
79	1 662	238	262
80	3 761	595	612
81	1 549	257	280
82	1 121	189	203
83	12 775	3 124	3 529

84	4 222	902	992
85	4 163	805	967
86	3 146	457	505
87	1 595	220	235
88	5 129	716	748
89	2 260	310	307
90	2 405	395	415
91	8 971	2 116	2 170
92	8 548	3 146	3 220
93	10 955	2 466	2 592
94	8 964	2 579	2 685
95	9 413	2 263	2 331
97	4 864	942	1 075
<b>TOTAL</b>	<b>584 060</b>	<b>120 142</b>	<b>131 881</b>

(1) valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Élément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n° 2022-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Fait à Paris, le 17 Avril 2025

**Eric CUZZUCOLI**  
Directeur Général

**Attestation du contrôleur spécifique sur les modes et résultats d'évaluation  
et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2024**

Au Conseil d'administration de Crédit Mutuel Home Loan SFH,

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de Crédit Mutuel Home Loan SFH et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024 et joints à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définis et mis en œuvre sous la responsabilité de la direction de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2024.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à vérifier la conformité :

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2024 ;
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

Les travaux que nous avons effectués appellent de notre part les commentaires et observations suivants :

- Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.
- Il convient néanmoins de préciser que, sur la base des tests effectués par nos soins, l'application opérationnelle de la procédure de détermination de la valeur initiale des biens immobiliers nous paraît perfectible.

Fait à Paris, le 24 avril 2025

Le Contrôleur Spécifique  
**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**  
Laurent BRUN