

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

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH

Société anonyme à Conseil d'administration
au capital de 5 000 000 euros
Siège social : 12, place des Etats-Unis - 921 20 Montrouge
RCS Nanterre SIREN 922 362 439

Documents comptables annuels au 31 décembre 2024 approuvés par l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 06 mai 2025

I. Etats-financiers au 31/12/2024
(en euros)

Bilan

| Annexe | Actif | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------|--|-----------------------|-----------------------|
| 2.1.1 | Caisse, banques centrales, C.C.P. | 1 000 | 0 |
| | Effets publics & valeurs assimilées | 0 | 0 |
| 2.1.2 | Créances sur les établissements de crédit | 92 886 698 163 | 92 702 663 097 |
| | Créances sur la clientèle | 0 | 0 |
| | Affacturage | 0 | 0 |
| | Obligations & autres titres à revenu fixe | 0 | 0 |
| | Actions & autres titres à revenu variable | 0 | 0 |
| | Participations et autres titres détenus à long terme | 0 | 0 |
| | Parts dans les entreprises liées | 0 | 0 |
| | Crédit-bail et location avec option d'achat | 0 | 0 |
| | Location simple | 0 | 0 |
| 2.1.5 | Immobilisations incorporelles | 965 716 | 1 239 174 |
| | Immobilisations corporelles | 0 | 0 |
| | Capital souscrit non versé | 0 | 0 |
| | Actions propres | 0 | 0 |
| 2.2.1 | Autres actifs | 0 | 2 186 137 |
| 2.2.1 | Comptes de régularisation | 61 172 | 105 900 |
| | Total de l'actif | 92 887 726 052 | 92 706 194 307 |

| Annexe | Passif | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------|---|-----------------------|-----------------------|
| | Banques centrales, C.C.P. | 0 | 0 |
| 2.1.3 | Dettes envers les établissements de crédit | 0 | 0 |
| | Opérations avec la clientèle | 0 | 0 |
| 2.1.4 | Dettes représentées par un titre | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| 2.2.2 | Autres passifs | 48 982 | 1 988 087 |
| 2.2.2 | Comptes de régularisation | 321 458 | 0 |
| | Provisions | 0 | 0 |
| | Dettes subordonnées | 0 | 0 |
| | Fonds pour Risques Bancaires Généraux | 0 | 0 |
| 10 | Capitaux propres hors FRBG (+/-) | 5 196 070 | 5 075 386 |
| | Capital souscrit | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Primes d'émission | 0 | 0 |
| | Réserves | 3 769 | 0 |
| | Ecart de réévaluation | 0 | 0 |
| | Provisions réglementées et subventions d'investissement | 0 | 0 |
| | Report à nouveau (+/-) | 71 617 | 0 |
| | Résultat en instance d'affectation (+/-) | 0 | 0 |
| | Résultat de l'exercice (+/-) | 120 684 | 75 386 |
| | Total du passif | 92 887 726 052 | 92 706 194 307 |

Hors-bilan

| (en Euros) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Engagements donnés | | |
| Engagements de financement | | |
| Engagements de garantie | | |
| Engagements sur titres | | |
| Engagements reçus | | |
| Engagements de financement | | |
| Engagements de garantie | 129 920 709 750 | |
| Engagements sur titres | 0 | 129 256 659 649 |

Compte de résultat

| Annexe | (en Euros) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------|--|------------------|------------------|
| 3.1.1 | + Intérêts & produits assimilés | 3 176 225 071 | 1 225 317 991 |
| 3.1.2 | - Intérêts & charges assimilées | -3 176 408 654 | -1 225 068 702 |
| | + Revenus des titres à revenu variable | 0 | 0 |
| 3.1.3 | + Commissions (produits) | 2 730 568 | 1 998 597 |
| 3.1.3 | - Commissions (charges) | -376 904 | -27 300 |
| | +/- Gains / pertes sur opérations du portefeuille de négociation | 0 | 0 |
| | +/- Gains / pertes sur opérations du portefeuille de placement | 0 | 0 |
| 3.1.4 | + Autres produits d'exploitation bancaire | 612 | 0 |
| 3.1.4 | - Autres charges d'exploitation bancaire | -11 | -1 895 |
| | Produit net bancaire | 2 170 681 | 2 218 691 |
| 3.2.1 | - Autres produits / Charges générales d'exploitation | -1 719 386 | -1 978 230 |
| 3.2.2 | - Dotation aux amortissements et provisions sur immobilisations | -273 457 | -128 113 |
| | Résultat brut d'exploitation | 177 838 | 112 348 |
| | +/- Coût du risque | 0 | 0 |
| | Résultat d'exploitation | 177 838 | 112 348 |
| | +/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés | 0 | 0 |
| | Résultat courant avant impôt | 177 838 | 112 348 |
| | +/- Résultat exceptionnel | 0 | 0 |
| | - Impôt sur les bénéfices | -57 154 | -36 962 |
| | +/- Dotations / reprises du FRBG et des provisions règlementées | 0 | 0 |
| | Résultat net | 120 684 | 75 386 |

Tableau des flux de trésorerie

| (en Euros) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-----------------------|------------------------|
| Résultat avant impôt | 177 838 | 112 348 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions des immobilisations corporelles et incorporelles | 273 457 | 128 113 |
| Dépréciation des écarts d'acquisition | | |
| Dotations nettes aux dépréciations | | |
| Quote-parts de résultat liées aux sociétés mises en équivalence | | |
| Perte nette/gain net des activités d'investissement | | |
| Produits/charges des activités de financement | 3 157 284 433 | 1 224 089 433 |
| Autres mouvements | -579 910 | 393 226 |
| Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements | 3 156 977 980 | 1 224 610 772 |
| Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit | -182 030 859 | -92 700 139 986 |
| Flux liés aux opérations avec la clientèle | | |
| Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers | | |
| Flux liés aux opérations affectant des actifs ou passifs non financiers | 1 221 232 | -1 169 841 |
| Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence | | |
| Impôts versés | -85 259 | 0 |
| Diminution/augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles | -180 894 886 | -92 701 309 827 |
| Total flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle (A) | 2 976 260 932 | -91 476 586 707 |
| Flux liés aux participations | | |
| Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles | 0 | -931 583 |
| Total flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) | 0 | -931 583 |
| Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires | 0 | 5 000 000 |
| Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement | -2 974 255 725 | 91 475 041 400 |
| Total flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C) | -2 974 255 725 | 91 480 041 400 |
| Effet de la variation des taux de change et autres flux de variation sur la trésorerie et équivalent de trésorerie (D) | | |
| Augmentation/diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (A+B+C+D) | 2 005 207 | 2 523 111 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture | 2 523 111 | 0 |
| Solde net des comptes de caisse et banques centrales | 0 | 0 |
| Solde net des comptes, prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit | 2 523 111 | 0 |
| Solde net des comptes, dépôt à vue autre établissement | 0 | 0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture | 4 528 318 | 2 523 111 |
| Solde net des comptes de caisse et banques centrales | 1 000 | 0 |
| Solde net des comptes, prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit | 4 527 318 | 2 523 111 |
| Solde net des comptes, dépôt à vue autre établissement | 0 | 0 |
| Variation de la trésorerie nette et des équivalents de trésorerie | 2 005 207 | 2 523 111 |

II. Affectation du résultat 2024

L'Assemblée générale a décidé d'affecter et répartir le bénéfice distribuable comme suit :

| | |
|---|---------------------|
| ▪ Bénéfice net de l'exercice : | 120.684,12 € |
| ▪ Dotation à la réserve légale : | 6.034,21 € |
| ▪ Solde : | 114.649,91 € |
| ▪ Report à nouveau bénéficiaire antérieurement dégagé : | 71.616,97 € |
| ▪ Résultat distribuable de : | 186.266,88 € |
| <u>A affecter de la façon suivante :</u> | |
| ▪ Report à nouveau bénéficiaire après affectation du résultat : | 186.266,88 € |

Rappel des dividendes antérieurement distribués

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que depuis sa création en juillet 2023, Crédit Agricole Financement de l'Habitat SFH n'a procédé à aucun versement de dividendes.

III. Annexes

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH est une société anonyme agréée établissement de crédits spécialisé – société de financement de l'habitat depuis juillet 2023.

Elle est régie par le Livre V du Code Monétaire et Financier et la loi bancaire du 24 janvier 1984 relative au contrôle et à l'activité des établissements de crédit et est soumise à la réglementation bancaire.

L'activité principale de la société est l'émission d'obligations foncières bénéficiant du privilège mentionné à l'article L.5 13-11 du code monétaire et financier, sur les marchés, aux fins d'opérations de financement, de refinancement ou d'octroi de crédits.

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a émis 30 obligations sur le marché pour un montant total de 92 Milliards d'euros.

Également, la société a prêté au Crédit Agricole S.A. 92 Milliards d'euros aux mêmes dates pour les mêmes montants.

A – Événements significatifs relatifs à l'exercice

1. Événements de la période

Au 12 avril 2024, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a reçu un gage espèces de 1,36 milliards d'euros de la part du Crédit Agricole S.A. Le remboursement a été fait le 18 juin 2024.

Le 25 avril 2024, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a ouvert un compte de numéraire et de réserves auprès de la Banque de France en 2024.

Au 15 octobre 2024, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a obtenu un gage espèce d'un montant de 1,6 milliards d'euros. Cette avance a été remplacée à la même date dans un compte de dépôt à terme auprès de Crédit Agricole SA. Il a été remboursé le 16 décembre 2024.

Le 16 décembre 2024, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a procédé au rachat anticipé de la deuxième souche d'obligation d'un montant de 3,25 milliards d'euros. Le remboursement du prêt, concomitant à l'obligation, a été réalisé.

Le même jour, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a émis une nouvelle obligation sur le marché pour un montant de 3 250 millions d'euros. La société a également prêté au Crédit Agricole S.A. un montant de 3 250 millions d'euros.

2. Événements postérieurs à l'exercice

Il n'existe aucun événement postérieur à l'arrêté susceptible d'avoir un impact sur les comptes au 31 décembre 2024.

B – Principes et méthodes comptables

Les états financiers de CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH sont établis dans le respect des principes comptables applicables en France aux établissements bancaires et conformément aux règles définies par Crédit Agricole SA.

La présentation des états financiers de CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH est conforme aux dispositions du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014 qui, à partir des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2015, regroupe à droit constant dans un règlement unique l'ensemble des normes comptables applicables aux établissements de crédit.

1. Présentation des comptes

1.1 Créances et dettes

Les créances sur les établissements de crédit et la clientèle sont régies par les articles 2211 -1 à 2251-13 (Titre 2 Traitement comptable du risque de crédit du Livre II Opérations particulières) du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014.

Elles sont ventilées selon leur durée initiale ou la nature des concours :

- les créances à vue et à terme pour les établissements de crédit ;
- les créances commerciales, autres concours et comptes ordinaires pour la clientèle.

Conformément aux dispositions réglementaires, la rubrique clientèle comporte en outre les opérations réalisées avec la clientèle financière.

Les prêts subordonnés, de même que les opérations de pension (matérialisées par des titres ou des valeurs), sont intégrés dans les différentes rubriques de créances, en fonction de la nature de la contrepartie (interbancaire, clientèle).

Les créances sont inscrites au bilan à leur valeur nominale.

Les intérêts courus sur les créances sont portés en compte de créances rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Les engagements par signature comptabilisés au hors-bilan correspondent à des engagements irrévocables de concours en trésorerie et à des engagements de garantie qui n'ont pas donné lieu à des mouvements de fonds.

L'application du Titre 2 Traitement comptable du risque de crédit du Livre II Opérations particulières du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014 conduit CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH à comptabiliser les créances présentant un risque d'impayé en utilisant des systèmes de notation externes et/ou internes qui permettent d'apprécier l'existence d'un risque de crédit.

Dès lors qu'un encours est douteux, la perte probable est prise en compte par voie de dépréciation figurant en déduction de l'actif du bilan.

1.2 Dettes représentées par un titre

Ce poste contient les emprunts obligataires émis.

Les intérêts courus non échus sont enregistrés en comptes de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Les commissions de services financiers sont comptabilisées en charges dans la rubrique « commission (charges) ».

1.3 Provisions

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH applique le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 pour la comptabilisation et l'évaluation des provisions.

Ces provisions comprennent notamment les provisions relatives aux engagements par signature, aux litiges et aux risques divers.

Aucune provision n'est constatée à ce jour dans les comptes de CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT HABITAT SFH au 31 décembre 2024.

1.4 Engagements hors-bilan

Le hors-bilan retrace notamment les engagements de financement pour la partie non utilisée et les engagements de garantie donnés et reçus.

Les engagements de garanties comprennent les créances des Caisses Régionales du Crédit Agricole et de LCL reçus en garantie des prêts accordés par CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT HABITAT SFH à Crédit Agricole S.A.

Le cas échéant, les engagements donnés font l'objet d'une provision lorsqu'il existe une probabilité de mise en jeu entraînant une perte pour CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT HABITAT SFH.

1.5 Impôts sur les bénéfices

D'une façon générale, seul l'impôt exigible est constaté dans les comptes individuels.

La charge d'impôt figurant au compte de résultat correspond à l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice.

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a signé avec Crédit Agricole S.A. une convention d'intégration fiscale ; elle est entrée dans le groupe le 01 janvier 2023. Aux termes des accords conclus, chacune des sociétés intégrées constate dans ses comptes la dette d'impôt dont elle aurait été redevable en l'absence d'intégration fiscale.

1.6 Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

La société CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a intégré des frais d'établissement pour un montant de 1 367 287 € dans le coût global des immobilisations.

Les frais d'établissement correspondent à des honoraires de conseils, ainsi que des coûts du personnel de Crédit Agricole SA.

Les amortissements sont calculés sur une période de 5 ans suivant le mode linéaire à partir de la date d'agrément de l'ACPR, le 14 juillet 2023.

2 Informations sur les postes du bilan

2.1 Activité principale

2.1.1 Caisses, banques centrales

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-------------------------|--------------|------------|
| Compte Banque de France | 1 000 | 0 |
| Principal | 1 000 | 0 |
| Total | 1 000 | 0 |

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH a ouvert un compte dénuméraire et de réserves auprès de la Banque de France en 2024.

2.1.2 Créances sur les établissements de crédit

Les comptes à vue représentent le solde du compte bancaire ainsi que les intérêts courus au 31 décembre 2024.

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Comptes à vue | 4 538 622 | 3 532 263 |
| Principal | 4 527 318 | 2 523 111 |
| Intérêts courus à percevoir | 11 304 | 1 009 153 |
| Comptes à terme | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| Principal | 92 000 000 000 | 92 000 000 000 |
| Créances rattachées | 882 159 541 | 699 130 833 |
| Total | 92 886 698 163 | 92 702 663 097 |

Les créances à terme sont des prêts accordés à Crédit Agricole S.A. dans le cadre de l'activité de CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH.

Au 31 décembre 2024, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH n'a constaté aucune dépréciation de ses créances.

| | <3mois | >3mois<1an | >1 an<5ans | >5 ans | Total en principal | Créances rattachées | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Comptes et prêts : | 4 538 622 | 3 250 000 000 | 26 000 000 000 | 62 750 000 000 | 92 004 538 622 | 882 159 541 | 92 886 698 163 | 92 702 663 097 |
| · à vue | 4 538 622 | 0 | 0 | 0 | 4 538 622 | 0 | 4 538 622 | 3 532 263 |
| · à terme | 0 | 3 250 000 000 | 26 000 000 000 | 62 750 000 000 | 92 000 000 000 | 882 159 541 | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| Valeurs reçues en pension | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Titres reçus en pension | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| livrée | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prêts subordonnés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 4 538 622 | 3 250 000 000 | 26 000 000 000 | 62 750 000 000 | 92 004 538 622 | 882 159 541 | 92 886 698 163 | 92 702 663 097 |
| Dépréciations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valeurs nettes au bilan | | | | | | | 92 886 698 163 | 92 702 663 097 |

2.1.3 Dettes envers les établissements de crédit

Au 31 décembre 2024, CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH n'a constaté aucune dette envers les établissements de crédit.

2.1.4 Dettes représentées par un titre

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Emprunts obligataires | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| Principal | 92 000 000 000 | 92 000 000 000 |
| Dettes rattachées | 882 159 541 | 699 130 833 |
| Total | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |

| Analyse par durée résiduelle | <3mois | >3mois<1an | >1 an<5ans | >5 ans | Total en principal | Dettes rattachées | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------|--------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Emprunts obligataires | 0 | 3 250 000 000 | 26 000 000 000 | 62 750 000 000 | 92 000 000 000 | 882 159 541 | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| Valeur au bilan | | | 26 000 000 000 | 62 750 000 000 | 92 000 000 000 | 882 159 541 | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |

2.1.5 Immobilisations incorporelles

| | Valeur Brute 31/12/2023 | Acquisitions 2024 | Valeur Brute 31/12/2024 |
|--|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| Frais d'établissement | 1 367 287 | 0 | 1 367 287 |
| COUT DU PERSONNEL CASA | 865 611 | 0 | 865 611 |
| CMS LEFEBVRE - HONORAIRES ACCOMPAGNEMENT | 197 639 | 0 | 197 639 |
| LDM CMS LEFEBVRE - HONORAIRES | 178 334 | 0 | 178 334 |
| CONTROLEUR - AUDIT DE CREANCES | 53 704 | 0 | 53 704 |
| UPTEVIA FRAIS DE LANCEMENT | 12 000 | 0 | 12 000 |
| MOODYS HONORAIRE LANCEMENT SI | 60 000 | 0 | 60 000 |
| Total | 1 367 287 | 0 | 1 367 287 |

| | 31/12/2023 | Dotation | Reprise | 31/12/2024 |
|---|----------------|----------------|----------|----------------|
| Amortissement des Immobilisations incorporelles | 128 113 | 273 457 | 0 | 401 570 |
| Frais d'établissement | 128 113 | 273 457 | 0 | 401 570 |
| Total | 128 113 | 273 457 | 0 | 401 570 |

Ce poste représente les frais d'établissement de la société au 31 décembre 2024.

Les frais d'établissement sont amortissables à partir de la date d'agrément sur une durée de 5ans.

Au 31/12/2024, une dotation aux amortissements des frais d'établissement d'un montant de 273 457 € a été comptabilisé dans les comptes.

2.2 Autres comptes de bilan

2.2.1 Comptes de régularisation et actifs divers

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---------------|------------------|
| Autres actifs | 0 | 2 186 137 |
| Clients | 0 | 2 170 837 |
| Produits à recevoir Divers Fonctionnement | 0 | 15 300* |
| Comptes de régularisation actif | 61 172 | 105 900 |
| Charges constatées d'avance | 57 139 | 105 900 |
| Produits à recevoir Divers Fonctionnement | 4 033 | 0 |
| Total | 61 172 | 2 292 037 |

*Au 31.12.2023, les produits à recevoir Divers Fonctionnement ont été classés à tort dans l'agrégat « autres actifs » en lieu et place de l'agrégat « comptes de régularisation actif ».

Les soldes au 31.12.2023 auraient été respectivement de 2 170 837 EUR pour les « Autres actifs » et de 121 200 EUR en « comptes de régularisation actif ».

2.2.2 Comptes de régularisation et passifs divers

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Autres passifs | 48 982 | 1 988 087 |
| Impôts et taxes | 45 082 | 73 572 |
| Fournisseurs | 3 900 | 828 756 |
| Créditeurs divers | 0 | 172 240 |
| CAP Fonctionnement | 0 | 889 019* |
| CAP Personnel | 0 | 24 500* |
| Comptes de régularisation passif | 321 458 | 0 |
| CAP Fonctionnement | 290 758 | 0 |
| CAP Personnel | 30 700 | 0 |
| Total | 370 440 | 1 988 087 |

*Au 31.12.2023, les CAP Fonctionnement et CAP Personnel ont été classés à tort dans l'agrégat « autres passifs » en lieu et place de l'agrégat « comptes de régularisation passif ».

Les soldes au 31.12.2023 auraient été respectivement de 1 074 568 EUR pour les « Autres passifs » et de 913 519 EUR en « comptes de régularisation passif ».

3 Informations sur le compte de résultat

3.1 Produit net bancaire

3.1.1 Intérêts et produits assimilés

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Sur opérations avec les établissements de crédit | 3 176 225 071 | 1 225 317 991 |
| Comptes ordinaires | 9 915 031 | 1 228 548 |
| Comptes à terme | 3 166 310 040 | 1 224 089 443 |
| Total | 3 176 225 071 | 1 225 317 991 |

3.1.2 Intérêts et charges assimilées

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Sur opérations avec les établissements de crédit | -19 124 221 | -979 269 |
| Sur dettes représentées par des titres | -3 157 284 433 | -1 224 089 433 |
| Total | -3 176 408 654 | -1 225 068 702 |

3.1.3 Commissions (produits)

Dans ce poste, figurent les charges relatives aux prêts accordés et entièrement refacturées au Crédit Agricole S.A. Ainsi, les frais refacturés sont pris en résultat immédiatement.

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Commission de gestion du financement | 2 730 568 | 1 998 597 |
| Total | 2 730 568 | 1 998 597 |

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Commissions (charges) | -376 904 | -27 300 |
| Total | -376 904 | -27 300 |

3.1.4 Autres produits et charges d'exploitation bancaire

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Produits bancaires divers | 612 | 0 |
| Frais de gestion des comptes bancaires | -11 | -1 895 |

| | | |
|--------------|------------|----------------|
| Total | 601 | (1 895) |
|--------------|------------|----------------|

Dans ce poste figurent les frais liés à la gestion du compte bancaire.

3.2 Charges d'exploitation

3.2.1 Charges générales d'exploitation

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Impôts et taxes | -37 413 | -36 610 |
| Honoraires | -669 773 | -1 275 358 |
| Sous-Traitance comptable | -130 800 | -57 073 |
| Redevances | -2 365 | -70 |
| Primes d'assurances | -163 986 | -105 900 |
| Services extérieurs : refacturation Crédit Agricole S.A. | -670 919 | -455 325 |
| Contributions réglementaires | -5 000 | -5 000 |
| Services extérieurs | -8 561 | -18 394 |
| Rémunération des administrateurs | -30 700 | -24 500 |
| Autres charges/produits diverses d'exploitation | 131 | -0 |
| Total | -1 719 386 | -1 978 230 |

3.2.2 Dotation aux amortissements et provisions sur immobilisations

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| Dotations aux amortissements sur les frais d'établissement | -273 457 | -128 113 |
| Total | -273 457 | -128 113 |

3.2.3 Frais de personnel et effectifs

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH n'emploie pas de personnel.

4 Actifs reçus en garantie

Les prêts accordés à Crédit Agricole S.A. par le Crédit Agricole Financement de l'habitat SFH sont garantis par des créances provenant des Caisses régionales du Crédit Agricole et de LCL.

Ces créances sont enregistrées en hors bilan au compte « Engagements de garantie » pour un montant de 129 920 709 750 EUR au 31 décembre 2024

5 Tableau des filiales et participations

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH ne possède ni filiale ni participation.

6 Consolidation

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH est consolidée par intégration globale dans le périmètre de consolidation de Crédit Agricole S.A. En conséquence, l'information sur les honoraires des commissaires aux comptes est indiquée dans le document de référence du Groupe Crédit Agricole SA.

7 Rémunérations des organes d'administration et de direction

L'assemblée générale mixte du 14 mai 2024 a décidé de fixer le montant de la somme fixe annuelle prévue par l'article L.225-45 du Code de commerce que la société peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité à 50 000 euros par exercice.

Au 31/12/2024, le montant de la rémunération des administrateurs est de 30 700 €.

8 Implantation dans des états ou territoires non coopératifs

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH ne détient aucune implantation directe ou indirecte dans un état ou un territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

9 Eléments concernant les entreprises liées

| Bilan | Désignation de l'entité Liée | Solde au 31/12/2024 | Solde au 31/12/2023 |
|---|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Actif | | | |
| Créances sur les établissements de crédit | Crédit Agricole S.A. | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| Créances sur les établissements de crédit | CACIB | 4 538 622 | 3 532 263 |
| Immobilisations incorporelles | Crédit Agricole S.A. | 611 382 | 865 611 |
| Autres actifs | Crédit Agricole S.A. | - | 2 186 137 |
| Comptes de régularisation | Crédit Agricole S.A. | 4 033 | - |
| Passif | | | |
| Dettes représentées par un titre | Crédit Agricole S.A. | 92 882 159 541 | 92 699 130 833 |
| Autres passifs | Crédit Agricole S.A. | 8 857 | 798 544 |
| Autres passifs | CACIB | - | 1 800 |

| | | | |
|--|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Comptes de régularisation | CACIB | 982 | - |
| Compte de résultat | Désignation de l'entité Liée | Solde au 31/12/2024 | Solde au 31/12/2023 |
| <i>Charges</i> | | | |
| Intérêts & charges assimilées | Crédit Agricole S.A. | 3 176 408 654 | 1 225 068 702 |
| Commissions (Charges) | Crédit Agricole S.A. | 314 880 | - |
| Autres charges d'exploitation bancaire | CACIB | 11 | 1 895 |
| Charges générales d'exploitation | Crédit Agricole S.A. | 801 720 | 512 397 |
| Impôts sur les bénéfices | Crédit Agricole S.A. | 57 154 | 36 962 |
| <i>Produits</i> | | | |
| Intérêts & produits assimilés | CACIB | 9 915 031 | 1 228 548 |
| Intérêts & produits assimilés | Crédit Agricole S.A. | 3 166 310 040 | 1 224 089 443 |
| Commissions (Produits) | Crédit Agricole S.A. | 2 730 568 | 1 998 597 |
| Autres produits bancaires | CACIB | 612 | - |
| Produits générales d'exploitation | Crédit Agricole S.A. | 131 | - |

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hors-bilan | Désignation de l'entité liée | Solde au 31/12/2024 | Solde au 31/12/2023 |
| Hors Bilan | | | |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Alpes Provence | 3 525 177 765 | 3 494 459 580 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Alsace Vosges | 1 974 209 960 | 1 962 199 051 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Atlantique Vendée | 4 753 930 684 | 4 737 039 737 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Brie-Picardie | 6 355 768 083 | 6 329 431 270 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Centre Est | 5 366 360 837 | 5 307 002 802 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Centre France | 3 378 603 706 | 3 366 488 067 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Centre Loire | 2 662 212 122 | 2 625 729 601 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Centre Ouest | 1 106 820 451 | 1 111 213 600 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Champagne Bourgogne | 2 105 080 608 | 2 099 142 744 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Charente Maritime Deux Sèvres | 2 154 010 051 | 2 122 020 182 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Charente Périgord | 1 437 625 495 | 1 444 932 266 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Corse | 423 305 208 | 423 722 326 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Côtes d'armor | 1 299 379 909 | 1 297 473 564 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Finistère | 2 017 638 756 | 2 034 288 143 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Franche Comté | 2 348 807 088 | 2 318 819 844 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Guadeloupe | 267 844 432 | 265 295 768 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Ile de France | 9 699 464 450 | 9 679 494 829 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Ille et Vilaine | 2 791 844 513 | 2 789 414 646 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Languedoc | 4 480 406 550 | 4 480 848 928 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Loire Haute Loire | 1 742 832 762 | 1 743 281 157 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Lorraine | 2 090 487 959 | 2 034 013 252 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Martinique et de la Guyane | 241 142 088 | 243 596 190 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Morbihan | 1 599 933 158 | 1 610 067 901 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Nord Est | 2 225 409 614 | 2 197 601 133 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Nord Midi-Pyrénées | 2 201 497 199 | 2 202 476 678 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Nord de France | 6 042 516 748 | 6 041 035 367 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Normandie | 3 144 813 987 | 3 142 473 266 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Normandie Seine | 3 369 253 616 | 3 334 814 037 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Provence Côte d'azur | 4 118 520 843 | 4 129 879 458 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Pyrénées Gascogne | 2 579 739 844 | 2 557 734 342 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Réunion | 897 781 485 | 876 197 701 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Savoie | 4 442 147 951 | 4 406 080 023 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Sud Méditerranée | 958 100 399 | 946 723 615 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Sud Rhône Alpes | 4 236 578 710 | 4 256 576 492 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Toulouse 31 | 2 597 762 059 | 2 570 719 984 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Touraine et du Poitou | 2 129 549 859 | 2 124 316 377 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM Val de France | 1 359 833 647 | 1 354 441 809 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM d'Aquitaine | 4 295 984 393 | 4 332 976 482 |
| Autres valeurs reçues en garantie | CRCAM de l'Anjou et du Maine | 3 218 219 159 | 3 253 434 767 |
| Autres valeurs reçues en garantie | LCL | 18 280 113 601 | 18 009 202 672 |

10 Variation du capital

| | | | | | | |
|----------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|
| | Capital | Primes et réserves | Report à nouveau | Provisions réglementées et subventions d'investissement | Résultat | Total des capitaux propres |
| Solde au 31 Décembre 2023 | 5 000 000 | 0 | 0 | 0 | 75 386 | 5 075 386 |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|---------------|----------|----------------|------------------|
| Dividendes versés au titre de 2023 | | | | | | 0 |
| Variation de capital | | | | | | 0 |
| Variation des primes et réserves | | | | | | 0 |
| Affectation du résultat social 2023 | | 3 769 | 71 617 | | -75 386 | -0 |
| Résultat au 31/12/2024 | | | | | 120 684 | 120 684 |
| Autres variations | | | | | | 0 |
| Solde au 31 décembre 2024 | 5 000 000 | 3 769 | 71 617 | 0 | 120 684 | 5 196 070 |

CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH est détenue à 100 % (moins 1 action) par Crédit Agricole S.A.

Le capital social est fixé à 5 000 000 €, divisé en 500 000 actions de 10 € entièrement libérées.

IV. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2024 & annexe aux comptes sociaux

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'assemblée générale de la société CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT 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.

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 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 d'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, 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 bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

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 Agricole Financement de l'Habitat SFH par l'article 43 de ses statuts constitutifs de la société pour le cabinet Forvis Mazars SA et le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2024, les cabinets Forvis Mazars SA et Deloitte & Associés étaient dans leur 3^{ème} année de leur mission sans interruption, soit deux années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 28 mars 2025

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA
Jean LATORZEFF

Deloitte & Associés
Charlotte VANDEPUTTE

V. Rapport de gestion

Le rapport de gestion inclus dans le rapport financier de CREDIT AGRICOLE FINANCEMENT DE L'HABITAT SFH est disponible sur le site internet du groupe Crédit Agricole :

Web address: [CAFinancement de l'Habitat SFH – Covered Bonds | Crédit Agricole \(credit-agricole.com\)](https://www.credit-agricole.com/CAFinancementdeLHabitatSFH-CoveredBonds)

VI. Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2024

Crédit Agricole Financement de l'Habitat SFH (« CAFH 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 Groupe Crédit Agricole.

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 sociétés de financement de l'habitat. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2024 (soit les données des prêts au 30/11/2024).

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 (modifié notamment par arrêté le 7 juillet 2021 et du 1^{er} décembre 2022) relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

A. Evaluation 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 inférieur 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 supérieur 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.»

II. Méthode et procédures utilisées par Crédit Agricole Financement de l'Habitat SFH

A. Evaluation des biens immobiliers

Les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH présentant un capital unitaire restant dû apprécié au moment de leur apport en garantie inférieur à 480 000 euros, la dérogation de l'article 2 du règlement n° 99-10 s'applique à l'intégralité du portefeuille et permet d'utiliser le coût total de l'opération comme approximation de la valeur initiale du bien.

Pour les prêts octroyés par les Caisses Régionales :

La valeur initiale du bien immobilier financé est assimilée au coût total de l'opération initiale (CTO), celui-ci étant défini comme la valeur du bien inscrite dans l'acte de vente, hors droits et frais, ou à la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'acquisition avec aménagements. En pratique, le CTO peut être alimenté différemment selon les générations d'octroi des crédits et les Caisses Régionales.

Pour les prêts octroyés avant 2007 :

Avant le déploiement des outils nationaux Simul CA (outil de saisie et simulation pour les conseillers) et de l'outil de back testing SCORE, les informations relatives à la valeur du bien n'étaient pas stockées ; le CTO était alors estimé par la somme des prêts accordés à l'origine.

Cela concerne toutes les générations antérieures à 2007 (excepté pour quelques Caisses dites « pilote » pour lesquelles on peut disposer d'informations pour les générations 2005 à 2007).

Pour ces financements (inférieur à 1% du pool mobilisé pour les Caisses), le CTO est plus conservateur que celui défini l'article 2 du règlement CRBF 99-10.

Pour les prêts octroyés entre 2007 et 2013 :

Il a été décidé de faire évoluer le coût total de l'opération vers le montant total projet, cela a été réalisé par vague.

Le montant total projet est composé du coût d'acquisition, des coûts des garanties et des frais.

Le coût d'acquisition est défini de manière générale comme la valeur du bien telle qu'inscrite dans l'acte de vente, hors droits et frais, ou la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'aménagements.

Par frais, on entend :

- les frais d'acte,
- les frais de dossiers,
- les frais de timbres,
- les parts sociales,
- d'autres frais.

A partir de 2013, le projet Nice (Nouvelle Informatique Convergente Evolutive) a abouti à l'utilisation par toutes les Caisses régionales d'un système informatique unique.

Les migrations des Caisses régionales vers ce système unique ont permis d'homogénéiser le calcul du coût total de l'opération pour l'ensemble des Caisses Régionales avec le montant du projet tels que défini ci-dessus et de ré-estimer ce dernier au montant total projet, lorsque les différents éléments rentrant dans le calcul sont connus ou à défaut par la somme des prêts accordés à l'origine.

Pour les prêts octroyés par LCL :

En avril 2014, suite à la mise en exploitation de la nouvelle base centrale utilisée pour la gestion des collatéraux, il a été décidé d'harmoniser le calcul de la valeur du bien entre les Caisses Régionales et LCL.

Le « montant du projet LCL » :

Il est alimenté par ce que nous appelons le "montant de l'acquisition" parfois augmenté des frais.

Le montant d'acquisition est défini de manière générale comme la valeur du bien inscrite dans l'acte de vente, hors droits et frais, ou la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'acquisition avec aménagements.

Par frais, on entend :

- les frais de notaires,
- divers coûts secondaires
- les frais de dossiers,
- les frais de garanties

Retraitements des frais éventuels :

Compte tenu de l'intégration possible des frais, pour répondre répond à l'article 2 du règlement CRBF 99-10 qui 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 » ; il a été décidé d'appliquer systématiquement par prudence les décotes suivantes :

- Pour les prêts des Caisses régionales une décote forfaitaire de 8.4% à cette valeur pour toutes les natures d'opérations et les générations de prêt.
- Pour les prêts de LCL une décote forfaitaire de 9.2% à cette valeur pour toutes les natures d'opérations et les générations de prêt. Cette décote diffère de celle appliquée aux Caisses régionales en raison de la possibilité de prise en compte plus fréquente de biens meubles dans la valeur du bien.

Ces décotes appliquées ont été déterminées à la suite de l'audit réalisé par le contrôleur spécifique lors du T1 2023.

Leur objectif est de nous conformer à l'article 2 du règlement CRBF 99-10 qui 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 ».

B. Réévaluation des biens immobiliers

La réévaluation des biens immobiliers est faite selon une méthode statistique conformément à l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier et sociétés de financement de l'habitat.

A chaque nouvelle intégration des données mensuelles, la valeur des biens immobiliers est réexaminée avec les derniers indices définitifs trimestriels livrés par ADNOV (pour la province) et PNS (Paris et Ile de France) à la Direction des Risques qui les met à disposition de la SFH.

Les bases des données immobilières des notaires sont élaborées en collaboration avec les services de l'Insee; ces indices sont utilisés par les pouvoirs publics. »

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.

CA FH SFH a choisi comme la Direction des Risques d'utiliser uniquement des indices définitifs et non des indices provisoires ou semi définitifs ce qui engendre un

décalage de plusieurs trimestres liés à leur publication.
Les indices utilisés pour la réévaluation sont ceux des départements pour les maisons d’une part et les appartements d’autre part. CAFH SFH a décidé de ne pas utiliser les indices « appartement maison confondus ».

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.

Lorsque les indices ne sont pas disponibles, il a été décidé d’appliquer un coefficient de revalorisation de 1 à la valeur initiale pour les biens : ces biens ne sont donc pas réévalués.
Cela concerne essentiellement les départements d’Outre-Mer (indices non disponibles) et la Corse (pas d’indices disponibles avant le 4eme trimestre 2010). Ces biens ne sont donc pas réévalués

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.

Réception et prise en compte des indices :
Nous recevons chaque trimestre des mises à jour des indices trimestriels de prix de logement par région, département et type de logement (appartement, maison). Les indices départementaux utilisés sont des indices moyens lissés calculés à partir des 4 derniers indices trimestriels bruts définitifs, par type de logement.
La valorisation des biens immobiliers au 31 décembre 2024 utilise les indices lissés publiés au titre du 1er trimestre 2024, qui correspondent à la moyenne des indices bruts définitifs des ventes réalisées au cours des 4 trimestres de l’année 2023-2024, d’où un décalage de plus de 9 mois par rapport à l’évolution réelle du marché immobilier en France. Ces indices par département et type de bien sont présentés en annexe.

Lors du calcul de la valeur indexée du bien financé, nous avons choisi une approche prudente, prenant en compte les éléments suivants :
- Une hausse des indices immobiliers n’est répercutée qu’à hauteur de 80% sur la valeur du bien et une baisse à 100%.

- Une marge de sécurité est prévue et vise notamment à compenser les délais de publication et de réception des indices immobiliers. Elle consiste en une décote fixée à 2.5% pour tous les départements que les indices soient à la hausse ou à la baisse.

Compte tenu de cette approche prudente, et dans la mesure où la méthode de réévaluation se base sur une méthode statistique utilisant des indices de marché, nous estimons que les valeurs réévaluées sont, de fait, inférieures ou égales à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation et que, de ce fait, les dispositions de l’article 3 du règlement n°99-10 sont respectées.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2024 sur la base des données des prêts (capital restant dû au 30 novembre 2024), réévaluation sur la base des indices PERVAL et PNS définitifs du 1^{er} trimestre 2024.

| | Evaluation des biens immobiliers financés apportés en garantie (valeurs exprimées en milliards d’euros) | | |
|---|--|-----------------|-------------------------------------|
| | Nombre de créances | Valeur initiale | (1) Valeur réexaminée (statistique) |
| Prêts hypothécaires | 156 176 | 21,10 | 23,18 |
| Dont prêts garantis par le FGAS | 44 469 | 4,69 | 5,19 |
| Prêts cautionnés | 1 256 812 | 149,16 | 161,30 |
| Dont prêts garantis par Crédit Logement | 172 006 | 36,29 | 38,69 |
| Dont prêts garantis par CAMCA | 1 084 806 | 112,86 | 122,61 |

(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.

(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.

Crédit Agricole Financement de l’Habitat SFH
Isabelle ROSEAU
Directrice Générale Déléguée

Annexe

Sources : indices PERVAL et PNS définitifs du 1^{er} trimestre 2024 utilisés (hors décote supplémentaire) pour le pool mobilisé au 31 décembre 2024.

| Département | Maison | Appartement | | Département | Maison | Appartement | | Département | Maison | Appartement |
|-------------|----------|-------------|--|-------------|----------|-------------|--|-------------|----------|-------------|
| 01 | 133,5729 | 128,9629 | | 34 | 129,6764 | 130,176 | | 67 | 136,2898 | 139,0115 |
| 02 | 103,7551 | 113,9832 | | 35 | 150,6084 | 155,4558 | | 68 | 135,529 | 125,1932 |
| 03 | 121,1405 | 122,1611 | | 36 | 114,4109 | 122,1755 | | 69 | 139,5582 | 138,5683 |
| 04 | 132,7792 | 127,1915 | | 37 | 129,7706 | 127,8813 | | 70 | 116,4956 | 120,8431 |
| 05 | 132,7792 | 124,4185 | | 38 | 133,1249 | 121,312 | | 71 | 120,1727 | 114,3141 |

| | | | | | | | | |
|----|----------|----------|----|----------|----------|----|----------|----------|
| 06 | 128,5218 | 127,5026 | 39 | 117,6472 | 120,8431 | 72 | 128,1826 | 143,9361 |
| 07 | 130,0844 | 134,8714 | 40 | 154,2066 | 152,6646 | 73 | 142,0638 | 143,42 |
| 08 | 110,9697 | 126,9133 | 41 | 113,7102 | 122,1755 | 74 | 140,8691 | 138,2167 |
| 09 | 123,3142 | 130,1801 | 42 | 132,2384 | 124,7987 | 75 | 125,8778 | 124,0665 |
| 10 | 113,3853 | 123,4442 | 43 | 121,7951 | 122,1611 | 76 | 125,5463 | 126,5819 |
| 11 | 125,9151 | 124,0643 | 44 | 151,4232 | 150,9959 | 77 | 117,0745 | 111,4171 |
| 12 | 124,8349 | 130,1801 | 45 | 116,7814 | 125,6891 | 78 | 119,2009 | 114,8987 |
| 13 | 133,6221 | 128,2349 | 46 | 124,8349 | 130,1801 | 79 | 125,4314 | 151,9321 |
| 14 | 139,5419 | 149,3549 | 47 | 127,4647 | 149,4074 | 80 | 116,6493 | 119,9562 |
| 15 | 121,7951 | 122,1611 | 48 | 127,7779 | 127,8824 | 81 | 125,4792 | 130,1801 |
| 16 | 133,022 | 151,9321 | 49 | 132,6507 | 159,973 | 82 | 123,4801 | 130,1801 |
| 17 | 146,2621 | 156,6876 | 50 | 143,9977 | 148,0711 | 83 | 135,9366 | 126,2539 |
| 18 | 104,2563 | 122,1755 | 51 | 118,5712 | 129,4209 | 84 | 128,6022 | 120,1873 |
| 19 | 117,7924 | 124,5658 | 52 | 114,9606 | 126,9133 | 85 | 152,2483 | 156,8088 |
| 20 | 136,101 | 127,097 | 53 | 130,0026 | 153,2027 | 86 | 125,4765 | 151,9321 |
| 21 | 124,9588 | 124,768 | 54 | 125,7873 | 117,569 | 87 | 118,9455 | 124,5658 |
| 22 | 157,3723 | 158,9263 | 55 | 115,8086 | 125,4167 | 88 | 116,6011 | 129,1075 |
| 23 | 112,3956 | 124,5658 | 56 | 163,4745 | 170,4857 | 89 | 110,0672 | 121,647 |
| 24 | 127,6146 | 149,4074 | 57 | 130,2168 | 131,326 | 90 | 118,2772 | 120,8431 |
| 25 | 119,2538 | 123,9176 | 58 | 118,3881 | 121,647 | 91 | 117,3579 | 112,5565 |
| 26 | 131,5762 | 122,8973 | 59 | 121,8484 | 128,0764 | 92 | 124,4701 | 119,93 |
| 27 | 121,8537 | 125,8981 | 60 | 113,8092 | 112,701 | 93 | 120,7563 | 122,687 |
| 28 | 112,66 | 110,6746 | 61 | 131,433 | 148,0711 | 94 | 122,7021 | 120,1126 |
| 29 | 159,3779 | 167,3651 | 62 | 122,8574 | 137,4171 | 95 | 118,0451 | 113,3162 |
| 30 | 126,1514 | 127,0402 | 63 | 122,574 | 121,0947 | | | |
| 31 | 125,4833 | 131,5214 | 64 | 151,1933 | 156,0153 | | | |
| 32 | 124,8349 | 130,1801 | 65 | 122,8884 | 123,0732 | | | |
| 33 | 151,8816 | 145,1062 | 66 | 126,8568 | 124,0429 | | | |

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 Agricole Financement de l'Habitat SFH,

En notre qualité de contrôleur spécifique de Crédit Agricole Financement de l'Habitat 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.

Ces vérifications ont été effectuées majoritairement sur la base des éléments et informations disponibles au 31 décembre 2024.

Crédit Agricole Financement de l'Habitat SFH

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

Nous attirons votre attention sur le point suivant :

L'article 3 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière stipule que, lorsqu'une méthode statistique conduisant 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, 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. Au sein de la procédure jointe à la présente attestation (page 7), la direction de Crédit Agricole Financement de l'Habitat SFH décrit les raisons pour lesquelles elle estime respecter cette exigence.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'autre observation à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024.

Fait à Paris, le 20 mai 2025

Le Contrôleur Spécifique

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Laurent BRUN