

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

BPCE SFH

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 600.000.000 euros

Siège social : 7, Promenade Germaine Sablon – 75013 Paris

501 682 033 R.C.S. Paris

**Comptes individuels annuels au 31 décembre 2025
approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2026****I. — Bilan et hors bilan**

(En milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisses, banques centrales		0	0
Effets publics et valeurs assimilées			
Créances sur les établissements de crédit	4.1 / 4.9	59 421 424	55 554 297
Operations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe	4.2 / 4.9	577 322	601 640
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme	4.3	0	0
Parts dans les entreprises liées			
Operations de crédit-bail et de locations simples			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Autres actifs	4.5	3 852	3 910
Comptes de régularisation	4.6	240 908	260 399
Total de l'actif		60 243 507	56 420 246

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit	4.1 / 4.9	0	0
Operations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	4.4 / 4.9	59 316 059	55 486 184
Autres passifs	4.5	1 502	675
Comptes de régularisation	4.6	242 304	261 802
Provisions			
Dettes subordonnées			
Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)	4.7	31 870	31 870
Capitaux propres hors FRBG	4.8	651 772	639 715
Capital souscrit		600 000	600 000
Primes d'émission			
Réserves		27 151	27 142
Ecart de réévaluation			
Provisions réglementées et subventions d'investissement			
Report à nouveau		12 564	12 394
Résultat de la période		12 057	179
Total du passif		60 243 507	56 420 246

Hors bilan	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés			
Engagements de financement			
Engagements de garantie			
Engagements sur titres			
Engagements reçus			
Engagements de financement			
Engagements de garantie	5.1	78 174 895	70 799 803
Engagements sur titres			

II. — Compte de résultat

(En milliers d'euros.)	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Intérêts et produits assimilés	3.1	1 093 590	766 902
Intérêts et charges assimilées	3.1	-1 072 430	-746 627
Revenus des titres à revenu variable			
Commissions (produits)			
Commissions (charges)	3.2	-3	-3
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	3.3		
Autres charges d'exploitation bancaire	3.3	-1 778	-2 350
Produit net bancaire		19 379	17 922
Charges générales d'exploitation	3.4	-1 982	-1 791
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles			
Résultat brut d'exploitation		17 396	16 131
Coût du risque			
Résultat d'exploitation		17 396	16 131
Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
Résultat courant avant impôt		17 396	16 131
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices	3.5	-5 339	-4 152
Dotations / Reprises de FRBG et provisions réglementées	3.5	0	-11 800
Résultat net		12 057	179

III. — Notes annexes aux comptes individuels annuels

Note 1. – Cadre général

1.1. – Fonctionnement de BPCE SFH

La Loi sur la Régulation Bancaire et Financière (LRBF) du 22 octobre 2010 a complété le cadre légal relatif au refinancement des activités de prêts à l'immobilier résidentiel. La loi a créé une nouvelle catégorie d'obligations sécurisées, distincte des Obligations Foncières, les Obligations de financement de l'Habitat (OH), qui sont émises par une Société de Financement de l'Habitat (SFH) et ont pour vocation de faciliter le refinancement des activités de prêts à l'immobilier résidentiel des banques françaises.

La loi confère à la SFH des avantages législatifs significatifs. La SFH dispose :

- du privilège des créances de l'article L.513-11 du Code Monétaire et Financier (CMF) ;
- d'un contrôleur spécifique, et d'un commissaire aux comptes nommé après avis conforme de l'ACPR, (art. L. 513-32 du CMF) ;
- du surdimensionnement réglementaire des articles L. 513-12 et R. 513-8 du CMF.

Les sécurités et garanties apportées dans les OH sont intégralement explicitées par la loi. La protection est la même pour l'ensemble des investisseurs qui bénéficient également d'un cadre très simple et lisible.

Le principe général est d'émettre des OH sur le marché national et international et de les garantir par un ensemble surdimensionné de prêts (pool) respectant des critères d'éligibilité prédéfinis. Dans un premier temps, les prêts sont ceux qui sont comptabilisés à l'actif du bilan des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne.

Les ressources collectées par BPCE SFH sont intégralement prêtées aux établissements participant au programme d'émission (Banques Populaires et Caisses d'Epargne, et le cas échéant BPCE SA en cas d'OH retenues). BPCE SA intervenant en tant qu'agent des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne et le cas échéant en tant qu'emprunteur en cas d'OH retenues.

Pour sécuriser les prêts qui leur sont octroyés par BPCE SFH ou le cas échéant les prêts qui sont octroyés par BPCE SFH à BPCE SA en cas d'OH retenues, les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne consentent une garantie sur une partie de leur encours de prêts immobiliers résidentiels. BPCE SFH bénéficie ainsi d'une garantie financière accordée par les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne sous la forme du nantissement d'un portefeuille de créances qu'elles détiennent.

Cette garantie financière est régie par l'article L 211-38-I du CMF qui prévoit qu'à « titre de garantie des obligations financières présentes et futures [...], les parties peuvent prévoir la remise en pleine propriété, opposable aux tiers sans

formalités, d'instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent, ou la constitution de sûretés sur de tels biens ou droits », même lorsque l'une des parties fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, y compris si cette procédure est ouverte sur le fondement d'un droit étranger. En d'autres termes, si une banque remet un portefeuille de prêts à l'habitat en garantie d'une opération de refinancement (émission d'obligations), ce portefeuille est alors inaliénable et ne peut être revendiqué par les créanciers de la banque.

Les sûretés sont essentiellement constituées sur des prêts résidentiels assortis soit d'une hypothèque de premier rang (ou d'un privilège de prêteur de deniers), soit d'une garantie octroyée par une société de cautionnement. La loi crée un label « bonne » caution interne (critères à respecter précisés dans l'article R. 513-21 du CMF) et une pondération est appliquée en fonction de la qualité de la caution interne.

Le mécanisme de mise en garantie des créances est associé à une obligation de reporting périodique, notamment auprès des agences de notation et des investisseurs.

En cas de survenance du défaut du Groupe BPCE dans le respect de ses obligations au titre de la documentation du programme d'émission, la garantie financière pourrait être exercée et la propriété des actifs donnés en garantie serait transférée à BPCE SFH.

BPCE SFH a un statut de SFH et bénéficie d'un agrément spécifique de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution en qualité de société financière qui a été prononcé en date du 1^{er} avril 2011.

1.2. – Evénements significatifs

Emissions

En 2025, BPCE SFH a réalisé les émissions suivantes :

(Emissions (En milliers d'euros.))	
Emissions publiques	4 500 000
Emissions privées de droit français	532 000
Emissions privées de droit allemand	181 000
Emissions privées de droit français "auto-détenues"	2 330 000
Total	7 543 000

Fonds de Résolution Unique (FRU)

Le Conseil de Résolution Unique (CRU) a indiqué qu'aucune contribution annuelle ne sera collectée en 2025 auprès des institutions relevant du champ d'application du FRU. Des contributions ne seraient collectées qu'en cas de circonstances spécifiques ou de mesures de résolution impliquant l'utilisation du FRU.

Investissement

Les obligations acquises en octobre 2022 pour une valeur de 25 000 milliers d'euros sont arrivées à échéance en date du 28 octobre 2025. Ce montant n'a pas été réinvesti pour le moment.

Emprunt et prêt auprès de BPCE

Conformément à la réglementation SFH, la structure doit disposer des fonds nécessaires 6 mois avant l'échéance des émissions.

Pour remplir cette obligation, BPCE SFH emprunte les fonds à BPCE sur 7 mois à €STR + marge et les lui reprête sur 3 mois à €STR + marge.

Ces opérations sont renouvelées mensuellement pour s'ajuster au montant de fonds requis par BPCE SFH pour respecter la réglementation. La charge générée par ce mécanisme sur l'exercice (liée à la marge 7 mois moins trois mois et aux indemnités de remboursement anticipé) s'élève à 52 milliers d'euros.

Contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises

Cette surtaxe s'élève à 865 milliers d'euros.

1.3. – Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement intervenu après la clôture et ayant une incidence sur les comptes de la période n'a été constaté.

Note 2. – Principes et méthodes comptables

2.1. – Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de BPCE SFH sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n°2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Les comptes individuels annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 seront arrêtés par le conseil d'administration du 19 mars 2026. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 26 mai 2026.

Les montants présentés dans les états financiers et dans les Notes annexes sont exprimés en milliers d'euros, sauf mention contraire. Les effets d'arrondis peuvent générer, le cas échéant, des écarts entre les montants présentés dans les états financiers et ceux présentés dans les Notes annexes.

2.2. – Changements de méthodes comptables

Le règlement de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire a supprimé la notion de transfert de charges. Cette suppression n'a pas d'impact sur les comptes individuels de l'établissement.

Les autres textes adoptés par l'Autorité des normes comptables et d'application obligatoire en 2025 n'ont également pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement.

L'établissement n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des normes comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

2.3. – Principes comptables généraux

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de dépréciations et de corrections de valeur.

Les principes comptables spécifiques sont présentés dans les différentes annexes auxquelles ils se rapportent.

2.4. – Principes applicables aux mécanismes de résolution bancaire

Les modalités de constitution du fonds de garantie des dépôts et de résolution relèvent de l'arrêté du 27 octobre 2015.

Le fonds de résolution a été constitué en 2015 en application de la directive 2014/59/UE dite BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive) qui établit un cadre pour le redressement et la résolution des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et du règlement européen 806/2014 (règlement MRU). A compter de 2016, il devient Fonds de résolution unique (FRU) constitué entre les États membres participants au Mécanisme de surveillance unique (MSU). Le FRU est un dispositif de financement à la disposition de l'autorité de résolution (Conseil de Résolution Unique) dédié à la mise en œuvre des procédures de résolution.

Conformément au règlement délégué 2015/63 et au règlement d'exécution 2015/81 complétant la directive BRRD sur les contributions ex-ante aux dispositifs de financement pour la résolution, le Conseil de Résolution Unique a déterminé les contributions au fonds de résolution unique pour l'année 2025. Le montant des contributions versées par BPCE SFH est nul en 2024 et 2025 tant pour la part passant en charge que pour la part sous la forme d'engagement de paiement irrévocable (EPI). La cible des fonds à collecter pour le fonds de résolution est atteinte. Des contributions pourront toutefois être appelées à l'avenir en fonction notamment de l'évolution des dépôts et de l'utilisation éventuelle du fonds. La part des EPI correspond à 15 % des appels de fonds garantis par des dépôts de espèces jusqu'en 2022 et 22,5 % pour la contribution 2023. Ces dépôts sont rémunérés au taux applicable aux acteurs de marché concernés, c'est-à-dire à €ster-20bp depuis le 1^{er} mai 2023. Le cumul du collatéral en garantie inscrits à l'actif du bilan s'élève à 3 775 milliers d'euros au 31 décembre 2025. Les engagements au titre des EPI ne font pas l'objet de provision au passif. En effet, les conditions d'utilisation des ressources du FRU, et donc d'appel des engagements de paiement irrévocables, sont strictement encadrées par la réglementation. Ces ressources ne peuvent être appelées qu'en cas de retrait d'agrément ou de procédure de résolution d'un établissement et après une intervention à hauteur d'un minimum de 8 % du total des passifs par les actionnaires et les détenteurs d'instruments de fonds propres pertinents et d'autres engagements utilisables au titre du renflouement interne. De plus, la contribution du FRU ne doit pas excéder 5 % du total des passifs de l'établissement soumis à une procédure de résolution. Le Groupe BPCE ne s'attend pas à ce qu'une mesure de résolution nécessitant un appel à contribution pour le Groupe intervienne en zone euro, ni à une perte ou un retrait de son agrément bancaire.

Note 3. – Informations sur le compte de résultat

3.1. – Intérêts, produits et charges assimilés**Principes comptables**

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat prorata temporis.

Les intérêts négatifs sont présentés comme suit :

- un intérêt négatif sur un actif est présenté en charges d'intérêts dans le PNB,
- un intérêt négatif sur un passif est présenté en produits d'intérêts dans le PNB.

Les commissions et coûts liées à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours sont notamment assimilés à des compléments d'intérêts et sont étalés sur la durée de vie effective du crédit au prorata du capital restant dû.

Les revenus d'obligations ou des titres de créances négociables sont comptabilisés pour la partie courue dans l'exercice. Il en est de même pour les titres supersubordonnés à durée indéterminée répondant à la définition d'un instrument de fonds propres prudentiels Tier 1. BPCE SFH considère en effet que ces revenus ont le caractère d'intérêts.

(En milliers d'euros.)	Exercice 2025			Exercice 2024		
	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
Opérations avec les établissements de crédit (1)	1 085 178	-2 652	1 082 527	758 286	-4 122	754 164
Opérations avec la clientèle	77		77	136		136
Obligations et autres titres à revenu fixe (2)	8 335	-1 069 779	-1 061 444	8 480	-742 505	-734 026
Dettes subordonnées						
Autres						
Total	1 093 590	-1 072 430	21 160	766 902	-746 627	20 275

(1) Les nouveaux prêts d'un montant de 7 543 000 milliers d'euros ont généré 156 415 milliers d'euros d'intérêt en produit

(2) Les nouvelles émissions d'un total de 7 543 000 milliers d'euros ont généré 153 125 milliers d'euros de charges d'intérêt

Les produits des opérations avec la clientèle correspondent à l'estimation de la rémunération des engagements de paiement irrévocables (EPI).

Les produits relatifs aux opérations avec les établissements de crédit comprennent les intérêts échus et intérêts courus des prêts à terme, les étalements des décotes sur prêts et les intérêts sur comptes courants, diminués des charges concernant l'étalement des surcotes sur prêts.

Les charges relatives aux obligations et autres titres à revenu fixe comprennent les tombées de coupons et les intérêts courus des obligations émises, les étalements des primes d'émission payées, diminuées des produits relatifs à l'étalement des primes d'émissions reçues.

3.2. – Commissions**Principes comptables**

Les commissions assimilables par nature à des intérêts sont comptabilisées en intérêts, produits et charges assimilés (Note 3.1).

Les autres commissions sont enregistrées selon la nature de la prestation :

- commissions rémunérant une prestation instantanée : enregistrement lors de l'achèvement de la prestation ;
- commissions rémunérant une prestation continue ou discontinue avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

(En milliers d'euros.)	Exercice 2025			Exercice 2024		
	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
Opérations de trésorerie et interbancaires		-3	-3		-3	-3
Autres commissions						
Total		-3	-3		-3	-3

3.3. – Autres produits et charges d'exploitation bancaire**Principes comptables**

Les autres produits et charges d'exploitation bancaire recouvrent les frais liés aux émissions.

(En milliers d'euros.)	Exercice 2025			Exercice 2024		
	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
Frais liés aux émissions	0	-1 778	-1 778	0	-2 350	-2 350
Autres activités diverses						
Total	0	-1 778	-1 778	0	-2 350	-2 350

3.4. – Charges générales d'exploitation

Principes comptables

Les charges générales d'exploitation comprennent les impôts et taxes et la rémunération des services extérieurs.

(En milliers d'euros.)	Exercice 2025	Exercice 2024
Frais de personnel		
Salaires et traitements		
Charges de retraite et assimilées		
Autres charges sociales		
Intéressement des salariés		
Participation des salariés		
Impôts et taxes liés aux rémunérations		
Total des frais de personnel	0	0
Autres charges d'exploitation		
Impôts et taxes	-367	-339
Autres charges générales d'exploitation	-1 616	-1 452
Charges refacturées		
Total des autres charges d'exploitation	-1 982	-1 791
Total	-1 982	-1 791

BPCE SFH n'a pas de salariés.

Les charges d'exploitation correspondent notamment aux prestations administratives et comptables réalisées par BPCE SA pour le compte de BPCE SFH dans le cadre d'une convention ad-hoc, aux prestations réalisées par BPCE Services Financiers ainsi qu'aux impôts et taxes.

Aucune avance ni crédit n'a été consenti aux membres des organes d'administration et de direction au titre de leurs fonctions au cours de l'exercice 2025.

3.5. – Impôt sur les bénéfices

Principes comptables

BPCE SFH a décidé depuis l'exercice 2009 de bénéficier des dispositions de l'article 91 de la loi de finances rectificative pour 2008, qui étend le mécanisme de l'intégration fiscale aux réseaux bancaires mutualistes. Ce mécanisme s'inspire de l'intégration fiscale ouverte aux mutuelles d'assurance et tient compte de critères d'intégration autres que capitalistiques (le critère usuel étant une détention du capital à partir de 95 %).

BPCE SFH a signé avec sa maison mère intégrante une convention d'intégration fiscale qui lui assure de constater dans ses comptes la dette d'impôt dont elle aurait été redevable en l'absence d'intégration fiscale mutualiste.

La charge d'impôt de l'exercice correspond à l'impôt sur les sociétés exigible au titre de l'exercice.

Les règles du Pilier 2 de l'OCDE visant à la mise en place d'un taux d'imposition mondial minimum des sociétés fixé à 15 %, transposées en droit français par la loi de finances pour 2024 sont désormais applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024. BPCE, en tant qu'entité mère ultime de l'ensemble du Groupe BPCE sera l'entité redevable de cette imposition complémentaire. Au regard des dispositions légales et conventionnelles à date, BPCE SFH est assujettie à cette imposition complémentaire qui restera néanmoins à la charge de BPCE.

L'impôt sur les sociétés acquitté auprès de la tête de groupe, ventilé entre le résultat fiscal et le résultat comptable, s'analyse ainsi :

(En milliers d'euros.)	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat comptable	12 057	179
Réintégration Contribution sociale de solidarité (N)	310	287
Taxe soutien collectivités locales	2	2

Cotisations FGDR	2	0
Impôt sur les Sociétés	5 339	4 152
FRBG Fonds pour risques bancaires et généraux	0	11 800
Divers	0	10
Total 1	17 710	16 430
Déduction Contribution sociale de solidarité (N-1)	-287	-254
Total 2	-287	-254
Résultat fiscal	17 423	16 176
Taux	25,00 %	25,00 %
IS exigible	4 356	4 044
Contribution exceptionnelle - surtaxe (20,60 %) (1)	865	
Contribution additionnelle (3,30 %)	118	108
Impôt sur les bénéfices	5 339	4 152

(1) Cette taxe exceptionnelle s'applique sur un an et uniquement sur les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés avec un chiffre d'affaires supérieur à un milliard d'euros. La surtaxe est calculée sur la moyenne de l'impôt de l'exercice 2024 et 2025. Le taux de la contribution exceptionnelle est de 20,6 % pour les entreprises réalisant un chiffre d'affaires de moins de trois milliards d'euros.

Note 4. – Informations sur le bilan

Sauf information contraire, les Notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de dépréciations.

4.1. – Opérations interbancaires

Principes comptables

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme. Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Les garanties reçues sont enregistrées en comptabilité en hors bilan. Elles font l'objet de réévaluations périodiques.

Actif (En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Créances à vue	98 156	61 355
Comptes ordinaires	98 156	61 355
Comptes et prêts au jour le jour		
Valeurs et titres reçus en pension au jour le jour		
Valeurs non imputées		
Créances à terme	58 662 200	54 959 200
Comptes et prêts à terme	58 662 200	54 959 200
Prêts subordonnés et participatifs		
Valeurs et titres reçus en pension à terme		
Créances rattachées	661 068	533 742
Créances douteuses		
Dont créances douteuses compromises		
Dépréciations des créances interbancaires		
Dont dépréciation sur créances douteuses compromises		
Total	59 421 424	55 554 297

Les créances à vue représentent pour 98 156 milliers d'euros le solde des comptes bancaires de BPCE SFH ouverts chez BPCE et chez Natixis.

Les créances à terme de 58 662 200 milliers d'euros représentent les prêts consentis aux Banques Populaires et aux Caisses d'Epargne.

Passif (En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes à vue		
Comptes ordinaires créditeurs		
Comptes et emprunts au jour le jour		
Valeurs et titres donnés en pension au jour le jour		

Autres sommes dues		
Dettes rattachées à vue		
Dettes à terme	0	0
Comptes et emprunts à terme	0	0
Valeurs et titres donnés en pension à terme		
Dettes rattachées à terme	0	0
Total	0	0

4.2. – Obligations et autres titres à revenu fixe

4.2.1. – Portefeuille titres

Principes comptables

Le terme « Titres » recouvre les titres du marché interbancaire, les bons du Trésor et les autres titres de créances négociables, les obligations et les autres valeurs mobilières dites à revenu fixe (c'est-à-dire à rendement non aléatoire), les actions et les autres titres à revenu variable.

Les opérations sur titres sont régies au plan comptable par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) qui définit les règles générales de comptabilisation et de valorisation des titres ainsi que les règles relatives à des opérations particulières de cession comme les cessions temporaires de titres.

Les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de participation et parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme, titres d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, titres de placement et titres de transaction.

Pour les titres de transaction, de placement, d'investissement ainsi que de l'activité de portefeuille, les risques de défaut avérés de la contrepartie dont les impacts peuvent être isolés font l'objet de dépréciations. Les mouvements de dépréciations sont inscrits en coût du risque.

Titres d'investissement

Ce sont des titres à revenu fixe assortis d'une échéance fixe qui ont été acquis ou reclassés de la catégorie « Titres de transaction » ou de la catégorie « Titres de placement » avec l'intention manifeste et la capacité de les détenir jusqu'à l'échéance. Les titres ne doivent pas être soumis à une contrainte existante, juridique ou autre, qui serait susceptible de remettre en cause l'intention de détention jusqu'à l'échéance des titres. Le classement en titres d'investissement ne fait pas obstacle à leur désignation comme éléments couverts contre le risque de taux d'intérêt.

Les titres d'investissement sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, frais exclus. Lorsqu'ils proviennent du portefeuille de placement, ils sont inscrits à leur prix d'acquisition et les dépréciations antérieurement constituées sont reprises sur la durée de vie résiduelle des titres concernés.

La différence éventuelle entre le prix d'acquisition et la valeur de remboursement (prime ou décote) des titres à revenu fixe est rapportée au compte de résultat sur la durée résiduelle du titre en utilisant la méthode actuarielle.

Ils peuvent faire l'objet d'une dépréciation s'il existe une forte probabilité que l'établissement ne conserve pas les titres jusqu'à l'échéance en raison de circonstances nouvelles, ou s'il existe des risques de défaillance de l'émetteur des titres. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres d'investissement ne peuvent pas, sauf exceptions, faire l'objet de vente ou de transfert dans une autre catégorie de titres.

Les titres de transaction ou de placement à revenu fixe, reclassés vers la catégorie titres d'investissement, dans le cadre de l'illiquidité des marchés, par application des dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), peuvent toutefois être cédés lorsque le marché sur lequel ils sont échangés redevient actif.

(En milliers d'euros.)	31/12/2025				31/12/2024			
	Transaction	Placement	Investissement	Total	Transaction	Placement	Investissement	Total
Effets publics et valeurs assimilées								
Valeurs brutes								
Créances rattachées								
Dépréciations								
Obligations et autres titres à revenu fixe			577 322	577 322			601 640	601 640
Valeurs brutes			572 783	572 783			596 967	596 967
Créances rattachées			4 539	4 539			4 673	4 673
Dépréciations								
Actions et autres titres à revenu variable								
Valeurs brutes								
Créances rattachées								
Dépréciations								
Total			577 322	577 322			601 640	601 640

Obligations et autres titres à revenu fixe

(En milliers d'euros.)	31/12/2025				31/12/2024			
	Transaction	Placement	Investissement	Total	Transaction	Placement	Investissement	Total
Titres cotés			572 783	572 783			596 967	596 967
Titres non cotés								
Titres prêtés								
Titres empruntés								
Créances douteuses								
Créances rattachées			4 539	4 539			4 673	4 673
Total			577 322	577 322			601 640	601 640
Dont titres subordonnés								

4.2.2. – Evolution des titres d'investissement

(En milliers d'euros.)	01/01/2025	Achats	Cessions	Remboursements	Conversion	Décotes/surcotes	Transferts	Autres variations	31/12/2025
Effets publics									
Obligations et autres titres à revenu fixe	596 967			-25 000		817			572 784
Total	596 967					817			572 784

4.3. – Opérations avec les parties liées

Il s'agit des opérations avec des sociétés susceptibles d'être incluses par intégration globale dans un même ensemble consolidé. Les opérations sont essentiellement effectuées avec les Banques Populaires, les Caisses d'Epargne et BPCE.

(En milliers d'euros.)	31/12/2025			31/12/2024
	Etablissements de crédit	Autres entreprises	Total	Total
Créances	59 421 424		59 421 424	55 554 297
Dont subordonnées				
Dettes	0		0	0
Dont subordonnées				
Engagements de financement				
Engagements de garantie				
Autres engagements donnés				
Engagements donnés	0		0	0
Engagements de financement				
Engagements de garantie	78 174 895		78 174 895	70 799 803
Autres engagements reçus				
Engagements reçus	78 174 895		78 174 895	70 799 803

Il n'y a pas de transaction significative conclue à des conditions hors marché avec une partie liée.

4.4. – Dettes représentées par un titre**Principes comptables**

Les dettes représentées par un titre sont présentées selon la nature de leur support : bons de caisse, titres du marché interbancaire et titres de créances négociables, titres obligataires et assimilés, à l'exclusion des titres subordonnés qui sont classés sur une ligne spécifique au passif.

Les intérêts courus non échus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Les frais d'émission sont pris en charge dans la totalité de l'exercice ou étalés sur la durée de vie des emprunts correspondants. Les primes d'émission et de remboursement sont étalées sur la durée de la vie de l'emprunt par le biais d'un compte de charges à répartir.

Pour les dettes structurées, en application du principe de prudence, seule la partie certaine de la rémunération ou du principal est comptabilisée. Un gain latent n'est pas enregistré. Une perte latente fait l'objet d'une provision.

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Bons de caisse et bons d'épargne		
Titres du marché interbancaire et de créances négociables		
Emprunts obligataires	58 662 200	54 959 200
Autres dettes représentées par un titre		
Dettes rattachées	653 859	526 984
Total	59 316 059	55 486 184

Les emprunts obligataires correspondent au stock d'émissions réalisées par BPCE SFH.

4.5. – Autres actifs et autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025		31/12/2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Versements restant à effectuer sur titres de participations				
Comptes de règlement sur opérations sur titres				
Primes sur instruments conditionnels achetés et vendus				
Dettes sur titres empruntés et autres dettes de titres				
Créances et dettes sociales et fiscales	0	1 502	0	675
Dépôts de garantie versés et reçus	3 775		3 775	
Autres débiteurs divers, autres créditeurs divers	77	0	135	0
Total	3 852	1 502	3 910	675

Les autres actifs sont constitués de :

- Fonds de Résolution Unique pour un montant de 3 775 milliers d'euros,
- L'estimation de la rémunération des engagements de paiement irrévocables (EPI) pour 77 milliers d'euros.

Les autres passifs sont composés de :

- La dette d'intégration fiscale de 1 188 milliers d'euros.
- La contribution sociale de solidarité pour un montant de 310 milliers d'euros.
- La CVAE pour un montant de 4 milliers d'euros.

4.6. – Comptes de régularisation

(En milliers d'euros.)	31/12/2025		31/12/2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Engagements sur devises				
Gains et pertes différés sur instruments financiers à terme de couverture				
Primes d'émission et de remboursement	186 508	57 230	194 268	70 360
Charges et produits constatés d'avance	54 400	183 678	66 131	190 039
Produits à recevoir/Charges à payer		1 396		1 403
Valeurs à l'encaissement				
Autres				
Total	240 908	242 304	260 399	261 802

Les primes de remboursement ou d'émission restant à amortir s'élèvent à 186 508 milliers d'euros à l'actif et à 57 230 milliers d'euros au passif. Le solde non amorti correspond à la différence entre le montant initialement reçu et le prix de remboursement des dettes représentées par un titre.

Les charges et produits constatés d'avance correspondent principalement aux surcotes / décotes et commissions restant à amortir. Celles-ci représentent 183 678 milliers d'euros au passif et 54 400 milliers d'euros à l'actif.

Le poste « Charges à payer » se compose notamment des frais liés aux émissions pour 314 milliers d'euros et des charges refacturées par BPCE pour 1 038 milliers d'euros.

4.7. – Fonds pour risques bancaires généraux**Principes comptables**

Ces fonds sont destinés à couvrir les risques inhérents aux activités de l'entité.

(En milliers d'euros.)	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Fonds pour risques bancaires généraux	31 870	0	0	31 870
Total	31 870	0	0	31 870

4.8. – Capitaux propres

(En milliers d'euros.)	Capital	Réserves/ Autres	Report à nouveau	Résultat	Total capitaux propres hors FRBG
Total au 31 décembre 2023	600 000	27 133	12 216	187	639 536
Mouvements de l'exercice		9	178	-8	179
Total au 31 décembre 2024	600 000	27 142	12 394	179	639 715
Variation de capital					
Affectation résultat 2024		9	170	-179	
Distribution de dividendes					
Augmentation de capital					
Remboursement du capital					
Autres mouvements					
Résultat de la période				12 057	12 057
Total au 31 décembre 2025	600 000	27 151	12 564	12 057	651 772

	Nombre de titres en milliers				Valeur Nominale
	A l'ouverture de la période	Créés pendant La période	Remboursés pendant la période	A la clôture de la période	
Actions ordinaires	600 000			600 000	1 euro
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					

Le capital social de BPCE SFH s'élève à 600 000 milliers d'euros, soit 600 000 milliers d'actions d'une valeur de 1 euro chacune, détenues à 100 % par BPCE.

4.9. – Durée résiduelle des emplois et ressources

Les emplois et ressources à terme définis sont présentés selon la durée restant à courir avec créances et dettes rattachées.

(En milliers d'euros.)	31/12/2025						Total
	Inférieur à 1 mois	De 1 mois à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Non déterminé	
Effets publics et valeurs assimilées							
Créances sur les établissements de crédit	759 224	20 000	2 255 000	29 260 000	27 127 200		59 421 424
Opérations avec la clientèle							
Obligations et autres titres à revenu fixe	4 539		99 978	315 924	156 881		577 322
Opérations de crédit-bail et de locations simples							
Total des emplois	763 764	20 000	2 354 978	29 575 924	27 284 081	0	59 998 747
Dettes envers les établissements de crédit							
Opérations avec la clientèle							
Dettes représentées par un titre	653 859	20 000	2 255 000	29 260 000	27 127 200		59 316 059
Dettes subordonnées							
Total des ressources	653 859	20 000	2 255 000	29 260 000	27 127 200	0	59 316 059

Note 5. – Informations sur le hors bilan et opérations assimilées

5.1. – Engagements reçus et donnés**Principes comptables**Engagements de financement

Les engagements de financement en faveur d'établissements de crédit et assimilés comprennent notamment les accords de refinancement, les acceptations à payer ou les engagements de payer, les confirmations d'ouvertures de crédits documentaires et les autres engagements donnés à des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de financement en faveur de la clientèle comprennent notamment les ouvertures de crédits confirmés, les lignes de substitution des billets de trésorerie, les engagements sur facilités d'émission de titres et les autres engagements en faveur d'agents économiques autres que des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de financement reçus recensent notamment les accords de refinancement et les engagements divers reçus d'établissements de crédits et assimilés.

Engagements de garantie

Les engagements de garantie d'ordre d'établissements de crédit recouvrent notamment les cautions, avals et autres garanties d'ordre d'établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de garantie d'ordre de la clientèle comprennent notamment les cautions, avals et autres garanties d'ordre d'agents économiques autres que des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de garantie reçus recensent notamment les cautions, avals et autres garanties reçus d'établissements de crédit et assimilés.

Engagements de garantie

(En milliers d'euros.)	31/12/2025		31/12/2024	
	Donnés	Reçus	Donnés	Reçus
Autres valeurs affectées en garantie en faveur d'établissements de crédit		78 174 895		70 799 803
Autres valeurs affectées en garantie reçues de la clientèle				
Total		78 174 895		70 799 803

BPCE SFH bénéficie de valeurs apportées en garantie par les Caisses d'Epargne et les Banques Populaires.

Cette garantie est constituée directement sur un portefeuille de créances immobilières détenues par les Caisses d'Epargne et les Banques Populaires. Au 31 décembre 2025, ces créances s'élèvent à 78 174 895 milliers d'euros.

En cas de survenance d'événements prédéterminés définis dans le prospectus d'émission, la garantie pourra être exercée et la propriété des actifs donnés en garantie sera automatiquement transférée à BPCE SFH.

5.2. – Ventilation du bilan par devise

Dans BPCE SFH, toutes les opérations sans exception sont en Euro.

Note 6. – Tableau des flux de trésorerie

6.1. – Principes

Le tableau des flux de trésorerie analyse l'évolution de la trésorerie, provenant des opérations d'exploitation, d'investissement et de financement, entre deux exercices.

Le tableau des flux de trésorerie est présenté selon la recommandation 2004-R.03 du Conseil national de la comptabilité, relative au format des documents de synthèse des entreprises relevant du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières (CCLRF).

Il est établi selon la méthode indirecte. Le résultat de l'exercice est retraité des éléments non monétaires : dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles, dotations nettes aux dépréciations, provisions, autres mouvements sans décaissement de trésorerie, comme les charges à payer et les produits à recevoir. Les flux de trésorerie liés aux opérations d'exploitation, d'investissement et de financement sont déterminés par différence entre les postes des comptes annuels de l'exercice précédent et de la période en cours.

Les opérations sur le capital sans flux de trésorerie ou sans incidence sur le résultat sont neutres : paiement du dividende en actions, dotation d'une provision par imputation sur le report à nouveau.

Les activités d'exploitation comprennent :

- l'émission de ressources à long terme non subordonnées ;
- le prêt de ces ressources à des établissements de crédit du Groupe BPCE ;
- la rémunération des titres d'investissement.

Les activités d'investissement correspondent à l'acquisition de titres d'investissement.

Les activités de financement correspondent à l'émission d'actions.

La trésorerie est définie selon les normes du Conseil national de la comptabilité. Elle comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue à la Banque de France, aux CCP et chez les établissements de crédit.

6.2. – Tableau des flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie (En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Activités d'exploitation	12 057	179
Résultat de l'exercice		
Retraitements du résultat, liés aux opérations d'exploitation		
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
Dotations nettes aux dépréciations/clientèle et établissements de crédit		
Dotations nettes aux dépréciations/titres de placement		
Dotations nettes aux provisions/crédits		
Gains nets sur la cession d'immobilisations		
Autres mouvements sans décaissement de trésorerie	-458	10 770
Flux de trésorerie sur prêts aux établissements de crédit et à la clientèle	-3 697 630	-10 404 897
Flux de trésorerie sur titres de placement		
Flux de trésorerie sur titres d'investissement	134	-67
Flux sur autres actifs	58	-135
Flux sur dettes/établissements de crédit et clientèle	3 697 630	10 404 897
Emissions nettes d'emprunts		
Flux sur autres passifs	827	-924
Trésorerie nette utilisée par les activités d'exploitation	12 618	9 823
Activités d'investissement		
Flux liés à la cession de :		
-Actifs financiers	24 183	-820
-Immobilisations corporelles et incorporelles		
Décaissements pour l'acquisition de :		
-Actifs financiers		
-Immobilisations corporelles et incorporelles		
Flux net provenant d'autres activités d'investissement		
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	24 183	-820
Activités de financement		
Flux de trésorerie due à l'émission d'actions		
Dividendes versés		
Emissions nettes de dettes subordonnées		
Autres		
Trésorerie nette due aux activités de financement	0	0
Total activités	36 801	9 003
Variation de la trésorerie nette	36 801	9 003
Trésorerie à l'ouverture	61 355	52 352
Trésorerie à la clôture	98 156	61 355
Net	36 801	9 003
Caisse et banques centrales		
Opérations à vue avec les établissements de crédit	98 156	61 355
Total	98 156	61 355

Note 7. – Autres informations

7.1. – Consolidation

En référence à l'article 4111-1 du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), en application de l'article 211-2 du règlement ANC 2020-01, BPCE SFH n'établit pas de comptes consolidés.

Ses comptes individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe BPCE.

7.2. – Honoraires des Commissaires aux comptes

Montants (En milliers d'euros.)	PricewaterhouseCoopers Audit				DELOITTE				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Certification des comptes	16	16	30 %	25 %	16	16	30 %	26 %	32	32	30 %	25 %
Certification des informations en matière de durabilité	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Services autres que la certification des comptes	37	49	70 %	75 %	37	45	70 %	74 %	74	94	70 %	75 %
Total	53	65	100 %	100 %	53	61	100 %	100 %	106	126	100 %	100 %

Les services autres que la certification des comptes comprennent essentiellement des prestations réalisées dans le cadre d'opérations financières (émissions).

7.3. – Implantations dans les pays non coopératifs

L'article L. 511-45 du Code monétaire et financier et l'arrêté du ministre de l'Économie du 6 octobre 2009 imposent aux établissements de crédit de publier en annexe à leurs comptes annuels des informations sur leurs implantations et leurs activités dans les Etats ou territoires qui n'ont pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale permettant l'accès aux renseignements bancaires.

Ces obligations s'inscrivent dans le contexte mondial de lutte contre les territoires non fiscalement coopératifs, issu des différents travaux et sommets de l'OCDE, mais participent également à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.

Le Groupe BPCE, dès sa constitution, a adopté une attitude prudente, en informant régulièrement les établissements de ses réseaux des mises à jour des listes de territoires que l'OCDE a considéré comme insuffisamment coopératif en matière d'échange d'informations en matière fiscale et des conséquences que l'implantation dans de tels territoires pouvait avoir. Parallèlement, des listes de ces territoires ont été intégrées, pour partie, dans les progiciels utilisés aux fins de prévention du blanchiment de capitaux, et ce en vue d'appliquer une vigilance appropriée aux opérations avec ces Etats et territoires (mise en œuvre du décret n°2009-874 du 16 juillet 2009). Au niveau central, un recensement des implantations et activités du Groupe dans ces territoires a été réalisé aux fins d'information des instances de direction.

Cette déclaration se base sur la liste des pays cités dans l'arrêté du 18 avril 2025 pris en application de l'article 238-0-A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2025, BPCE SFH n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires fiscalement non coopératifs.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices BPCE SFH

	2025	2024	2023	2022	2021
Capital en fin d'exercice					
- Capital Social	600 000 000	600 000 000	600 000 000	600 000 000	600 000 000
- Nombre d'actions (2)	600 000 000	600 000 000	600 000 000	600 000 000	600 000 000
Opérations et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	1 108 760 930	784 746 339	566 607 522	322 635 237	367 342 421
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17 396 366	16 131 226	12 525 497	6 328 632	5 421 931
- Impôts sur les bénéfices	-5 339 439	-4 152 179	-3 768 572	-2 444 432	-2 434 719
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	12 056 927	179 047	186 925	184 200	187 212
- Résultat distribué (1)	11 400 000	0	0	0	0
Résultat par action					
- Chiffre d'affaires	1,85	1,31	0,94	0,54	0,61
- Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00

- Impôts sur les bénéfices	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
- Dividende attribué à chaque action (1)	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Personnel					
- Effectif moyen	0	0	0	0	0
- dont cadres	0	0	0	0	0
- dont non cadres	0	0	0	0	0
- Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	0	0	0	0	0
(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale					
(2) nombre d'actions le jour de l'assemblée générale					

IV. — Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale, constatant que le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'élève à 12 056 926,64 euros, approuve l'affectation de ces sommes telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration :

- A la réserve légale à hauteur de 5 % 602 846,33 euros
- Report à nouveau 54 080,31 euros
- Distribution de dividendes 11 400 000,00 euros

À la suite de cette affectation, le solde de la réserve légale est de 3 032 055,11 euros, le solde du report à nouveau est de 12 618 110,75 euros et le solde des autres réserves reste inchangé à 24 722 173,68 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L. 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Dividende / revenu distribué par actions	Fraction du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Fraction du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2022	/	/	/
31 décembre 2023	/	/	/
31 décembre 2024	/	/	/

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

V. — Procédure afférente à l'évaluation initiale et à la réévaluation des biens apportés en garantie des prêts au 31 décembre 2025

BPCE SFH est un établissement de crédit, filiale à 99.99 % de BPCE SA, dont l'objet est le refinancement de prêts personnels immobiliers, originés par les réseaux commerciaux du Groupe BPCE, par l'émission d'Obligations de Financement de l'Habitat.

1. — Le cadre réglementaire

BPCE SFH est soumise à différentes obligations réglementaires, notamment l'application du règlement N° 99-10 du CRBF sur la valorisation des biens financés par des prêts éligibles.

1.1. — Règlement n° 99-10 du CRBF du 09 juillet 1999. – Chapitre 1^{er} de l'évaluation des biens immobiliers

Modifié par les règlements 2001-02 du 26 juin 2001 et n°2002-02 du 15 juillet 2002 et par les arrêtés du 7 mai 2007, du 23 février 2011, du 26 mai 2014, du 3 novembre 2014, du 7 juillet 2021, du 23 décembre 2021 et du 1^{er} décembre 2022 :

Article 1 : 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 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 peut être effectué annuellement 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 termes 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 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.

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.

Article 5 bis : Les prêts financés par les sociétés de crédit foncier et par les sociétés de financement de l'habitat font l'objet d'une documentation appropriée.

Article 5 ter : Les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat disposent de procédures leur permettant de vérifier que les biens immobiliers apportés en garantie font l'objet d'une assurance adéquate contre le risque de dommage et que la créance d'indemnité d'assurance fait l'objet d'une inclusion dans les actifs de la société conformément à l'article L.513-11 du code monétaire et financier.

2. – Evaluation initiale des biens financés

Les articles 2 et 4 du règlement n°99-10 du CRBF, stipulent que :

- l'évaluation initiale d'un gage 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 évaluation est déterminée par écrit de manière impartiale, claire, transparente et objective, et ne peut être supérieure à la valeur vénale ou à la valeur hypothécaire ;
- l'évaluation des immeubles est réalisée par un expert indépendant ;
- par dérogation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 € ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés 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 € ;
- 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.

Dans la pratique, une évaluation à dire d'expert n'est pas, en l'état, systématiquement diligentée par les réseaux commerciaux du Groupe BPCE lors de l'instruction des prêts.

Dans ce contexte :

- Tous les gages donnés en garantie à BPCE SFH font l'objet d'une valorisation initiale sur la base du coût de l'opération égal au montant du prêt et de l'apport personnel.
 - Les frais (notaire, négociation) à la charge de l'acheteur sont exclus du coût de l'opération.
 - Certains frais à la charge du vendeur (mobiliers, frais de négociation...) peuvent encore être inclus dans le coût de l'opération. Pour corriger ce biais, une décote forfaitaire est appliquée aux valeurs de gages. A fin 2025, cette décote forfaitaire a été fixée à 2 %.
- Lors de la transformation de BPCE SFH en Société de Financement de l'Habitat, il a été décidé de :
 - ne pas mobiliser les prêts concernés par le dépassement des seuils mentionnés précédemment (600 K€ / 480 K€), en attendant l'évaluation à dire d'expert des gages sous-jacents ;
 - analyser les possibilités de diffusion pour l'avenir, au sein des réseaux commerciaux du Groupe d'une procédure d'évaluation initiale des gages lors de l'octroi des prêts.

3. – Réévaluation périodique des biens financés

Conformément à la réglementation applicable, s'agissant de biens immobiliers résidentiels à destination des particuliers, l'actualisation de la valeur initiale des biens financés se fait par une méthode statistique.

Les biens situés dans les DOM/COM (8 185 dossiers représentant un encours de 777.6 M€ au 31/12/2025) sont réévalués selon l'indice de réévaluation national.

Depuis 2019, le fournisseur d'indices est le BPCE Solutions immobilières qui a livré courant septembre 2019 une première série d'indices actualisés au 31/12/2018. Pour une zone donnée, département ou arrondissement parisien, l'indice est égal à la médiane des prix/m² des mutations qui ont eu lieu dans le périmètre géographique considéré.

3.1. – Référentiel utilisé pour les évolutions des prix au m² : BPCE Solutions immobilières

Le référentiel restitue les évolutions des prix de l'immobilier ancien au m². Les années précédentes, BPCE SFH effectuait une mise à jour semestrielle en décembre et en juin pour la valorisation des garanties des crédits immobiliers. Dans le cadre du projet en cours d'uniformisation de la valorisation automatique au niveau du Groupe BPCE, une seule mise à jour est maintenant réalisée en décembre. Ces mêmes indices de prix sont utilisés dans le cadre des travaux Bâle III pour le suivi de la valeur des garanties au niveau du Groupe BPCE.

Les indicateurs de réévaluation sont ceux issus du BPCE Solutions immobilières qui a construit ses outils à partir de données foncières (source des notaires qui porte sur l'ensemble des transactions immobilières) et dispose d'un data lake pérenne mis à jour sur une base semestrielle. Les données foncières sont retraitées et permettent au BPCE Solutions immobilières de disposer d'un historique de prix au m² par département qui démarre en 2014.

La mise à jour des indices par BPCE SFH s'effectue, à compter de 2025, sur un rythme annuel en décembre (vs une mise à jour semestrielle en juin et décembre auparavant).

Il convient de noter que les indicateurs de réévaluation sont publiés par BPCE Solutions immobilières avec un délai de 6 mois. Dans ce contexte, les derniers indicateurs utilisés au 31 décembre sont généralement ceux du 2^{ème} trimestre de l'année d'arrêté.

Pour l'arrêté du 31.12.2025, les indices les plus récents de 2025 n'ont pas pu être utilisés pour des raisons techniques et ne le seront qu'au premier semestre 2026. Les indices définitifs retenus au 31/12/2025 sont donc ceux du 2^{ème} trimestre 2024 fournis par BPCE Solutions immobilières. Exceptionnellement, les indices utilisés présentent donc une antériorité de 18 mois avec la date d'arrêté du 31 décembre et les variations d'indices présentées (entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025) couvrent en fait une période de six mois (indices du 2^{ème} trimestre 2024 comparés aux indices du 4^{ème} trimestre 2023).

3.2. – Retraitements effectués sur les données utilisées

— Retraitement des départements non disponibles

Les biens sans localisation géographique exploitable font l'objet d'un retraitement qui consiste à récupérer le code postal du client dès lors que le prêt correspond au financement de la résidence principale de l'emprunteur. Ce traitement concerne 47 609 prêts pour un encours de 3 417 M€.

A l'issue de ce retraitement et pour les biens situés sans code postal ou département correspondant au référentiel des indices, l'indice national est appliqué.

- Ainsi, les gages localisés hors DOM/COM et pour lesquels la réévaluation emprunte l'indice national et non l'indice départemental représentent 193 dossiers pour un montant réévalué de 32.5 M€ (soit 0,02 % de la valeur réévaluée totale des gages) et un encours de prêts de 14 M€.

D'autre part, au 31/12/2025, des gages mal revalorisés ou non revalorisés ont été identifiés :

- Des biens immobiliers représentant 44799 dossiers et un encours de prêts de 3 150 M€ et un montant réévalué de 6 645 M€ (soit 4.17 % de la valeur réévaluée totale des gages) n'ont pas pu être revalorisés sur leur indice départemental en raison de l'absence du code département dans les données de crédits reçues. En l'absence de cette donnée, les biens ont été réévalués sur l'indice national.
- Des biens immobiliers représentant 6999 dossiers avec le département 97X n'ont pas été réévalués en raison d'une anomalie dans le fichier d'indices reçu, ainsi que 22 dossiers tout département confondu. Ils représentent un encours de prêts respectivement de 618 M€ et 1.7 M€ et un montant réévalué de 1 096 M€ et 4 M€ (soit au total 0.69 % de la valeur réévaluée des gages). La valeur réévaluée correspond donc de fait à la valeur à l'octroi.
- Les biens immobiliers qui étaient réévalués sur l'indice national en raison de l'indisponibilité de l'indice départemental 20000 à la date d'octroi (représentant 185 dossiers pour un encours de prêts de 4.9 M€) ont été réévalués à tort sur des références d'indices différentes (l'indice à la date d'octroi étant l'indice national, et l'indice aux dates de réévaluation du crédit étant l'indice départemental 2000).

Les anomalies identifiées conduisent à retenir des valeurs de biens réévaluées plus prudentes.

Un correctif sera appliqué pour l'ensemble de ces anomalies en début d'année 2026.

3.3. – Calcul de la valeur réévaluée des biens financés

La revalorisation des biens immobiliers tient maintenant compte des effets de l'actualisation du règlement UE n°575-2013 et notamment des dispositions des articles 129 et 229. Ainsi, la valeur réévaluée des biens intègre désormais un plafond réglementaire défini comme le montant le plus élevé entre la valeur à l'octroi et la moyenne calculée sur les six dernières années.

Le calcul de la valeur réévaluée des biens se base sur la valeur initiale du bien, telle que déterminée au paragraphe 2, à laquelle est appliquée la nouvelle formule suivante :

Valeur du bien réévaluée CRR3 = Min [valeur du bien actualisé à date* ; Max (moyenne des revalorisations du bien des six dernières années ; valeur initiale du bien)]

*valeur du bien actualisé à date = valeur initiale du bien * prix au m² à date d'arrêté / prix au m² à date de réalisation du prêt

Les valeurs de gages mentionnées dans le présent document sont les valeurs de biens réévaluées selon la méthode CRR3.

3.4. – Back-testing sur la valeur réévaluée des biens financés

La nouvelle exigence réglementaire dite de « back-testing » consiste à s'assurer que la valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché à la date de réévaluation. BPCE se base sur une méthode statistique utilisant des indices de marché pour la réévaluation des biens financés. Les valeurs réévaluées correspondent donc par nature à la valeur de marché.

4. – Annexe : indices retenus en 2025 et valeur des gages

Evolution annuelle des prix par département et répartition de la valeur réévaluée des Garanties au 31/12/2025 :

	Valeur Indicée des Gages au 31/12/2025 en K€	Prix au m² 2024	Prix au m² 2025	Evolution Annuelle des Prix en %	Trimestre d'évaluation	CRD en K€ au 31/12/2025	NB au 31/12/2025
Ain	1 950 401	2 755	2 682	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 004 607	11 687
Aisne	674 785	1 288	1 268	-2 %	T2-2024/T4-2023	370 531	5 681
Allier	622 572	1 221	1 221	0 %	T2-2024/T4-2023	315 782	5 737
Alpes-de-Haute-Provence	479 648	2 316	2 306	0 %	T2-2024/T4-2023	235 965	3 326
Hautes-Alpes	540 136	2 791	2 789	0 %	T2-2024/T4-2023	253 801	3 646
Alpes-Maritimes	4 232 958	4 959	4 959	0 %	T2-2024/T4-2023	2 208 049	18 805
Ardèche	844 353	1 981	1 975	0 %	T2-2024/T4-2023	405 117	5 518
Ardennes	324 590	1 225	1 210	-1 %	T2-2024/T4-2023	176 814	2 816
Ariège	325 825	1 495	1 498	0 %	T2-2024/T4-2023	160 348	2 843
Aube	672 544	1 585	1 539	-3 %	T2-2024/T4-2023	346 739	5 082
Aude	1 010 286	1 991	1 978	-1 %	T2-2024/T4-2023	519 348	7 276
Aveyron	646 678	1 571	1 553	-1 %	T2-2024/T4-2023	294 975	5 441
Bouches-du-Rhône	6 307 836	3 749	3 690	-2 %	T2-2024/T4-2023	3 070 715	31 371
Calvados	1 237 523	2 795	2 795	0 %	T2-2024/T4-2023	586 350	7 939
Cantal	236 946	1 282	1 269	-1 %	T2-2024/T4-2023	112 621	1 897
Charente	488 112	1 435	1 416	-1 %	T2-2024/T4-2023	237 235	3 944
Charente-Maritime	1 687 142	3 034	2 993	-1 %	T2-2024/T4-2023	733 065	9 044
Cher	388 648	1 235	1 221	-1 %	T2-2024/T4-2023	202 897	3 603
Corrèze	430 938	1 459	1 454	0 %	T2-2024/T4-2023	214 491	3 353
Corse	1 105 543	3 701	3 667	-1 %	T2-2024/T4-2023	545 207	5 371
Côte-d'Or	1 734 548	2 240	2 223	-1 %	T2-2024/T4-2023	884 991	11 828
Côtes-d'Armor	1 061 234	1 986	2 006	1 %	T2-2024/T4-2023	487 898	7 745
Creuse	119 157	869	860	-1 %	T2-2024/T4-2023	61 313	1 287
Dordogne	677 893	1 664	1 642	-1 %	T2-2024/T4-2023	328 960	4 929
Doubs	1 513 592	2 025	1 978	-2 %	T2-2024/T4-2023	792 446	10 112
Drôme	1 446 323	2 268	2 257	0 %	T2-2024/T4-2023	681 905	8 486
Eure	928 503	1 990	1 948	-2 %	T2-2024/T4-2023	473 337	6 450
Eure-et-Loir	756 195	1 944	1 898	-2 %	T2-2024/T4-2023	404 373	4 705
Finistère	1 973 397	2 144	2 132	-1 %	T2-2024/T4-2023	886 695	13 790
Gard	2 113 036	2 588	2 581	0 %	T2-2024/T4-2023	1 051 658	11 857
Haute-Garonne	4 908 632	2 938	2 879	-2 %	T2-2024/T4-2023	2 486 232	30 603
Gers	368 913	1 586	1 581	0 %	T2-2024/T4-2023	182 509	2 749
Gironde	5 384 477	3 659	3 550	-3 %	T2-2024/T4-2023	2 427 378	25 177
Hérault	3 705 994	3 237	3 204	-1 %	T2-2024/T4-2023	1 820 617	19 519
Ille-et-Vilaine	2 442 828	2 873	2 853	-1 %	T2-2024/T4-2023	1 076 367	15 285
Indre	246 533	1 074	1 054	-2 %	T2-2024/T4-2023	127 353	2 473
Indre-et-Loire	1 753 811	2 380	2 340	-2 %	T2-2024/T4-2023	875 196	10 308
Isère	3 744 634	2 721	2 675	-2 %	T2-2024/T4-2023	1 802 976	21 522
Jura	831 831	1 667	1 652	-1 %	T2-2024/T4-2023	420 525	6 141
Landes	1 511 915	2 981	2 947	-1 %	T2-2024/T4-2023	699 726	8 284
Loir-et-Cher	504 595	1 565	1 558	0 %	T2-2024/T4-2023	261 626	3 905
Loire	2 234 982	1 679	1 652	-2 %	T2-2024/T4-2023	1 097 740	15 256
Haute-Loire	567 572	1 430	1 446	1 %	T2-2024/T4-2023	273 957	4 120
Loire-Atlantique	4 112 151	3 297	3 206	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 875 231	21 378
Loiret	1 216 486	1 999	1 962	-2 %	T2-2024/T4-2023	630 652	7 702
Lot	383 716	1 644	1 635	-1 %	T2-2024/T4-2023	182 070	2 956
Lot-et-Garonne	726 398	1 541	1 522	-1 %	T2-2024/T4-2023	361 837	5 458
Lozère	130 051	1 519	1 495	-2 %	T2-2024/T4-2023	62 529	998
Maine-et-Loire	2 168 584	2 218	2 200	-1 %	T2-2024/T4-2023	1 054 917	13 771
Manche	880 087	1 973	1 938	-2 %	T2-2024/T4-2023	376 308	6 632
Marne	1 158 504	2 104	2 065	-2 %	T2-2024/T4-2023	614 472	7 241
Haute-Marne	182 472	997	974	-2 %	T2-2024/T4-2023	97 349	1 675
Mayenne	444 417	1 498	1 499	0 %	T2-2024/T4-2023	219 586	3 849
Meurthe-et-Moselle	1 764 582	1 874	1 849	-1 %	T2-2024/T4-2023	915 411	11 278

Meuse	313 287	1 059	1 065	1 %	T2-2024/T4-2023	164 627	2 747
Morbihan	1 640 003	2 768	2 750	-1 %	T2-2024/T4-2023	711 163	9 527
Moselle	2 650 918	2 050	1 875	-9 %	T2-2024/T4-2023	1 351 892	14 551
Nièvre	391 772	1 063	1 032	-3 %	T2-2024/T4-2023	208 178	4 024
Nord	5 580 209	2 210	2 163	-2 %	T2-2024/T4-2023	2 746 774	30 208
Oise	1 434 080	2 335	2 283	-2 %	T2-2024/T4-2023	757 626	8 022
Orne	315 139	1 338	1 322	-1 %	T2-2024/T4-2023	146 035	2 986
Pas-de-Calais	2 891 703	1 901	1 882	-1 %	T2-2024/T4-2023	1 438 480	18 013
Puy-de-Dôme	1 579 953	1 907	1 885	-1 %	T2-2024/T4-2023	779 233	10 365
Pyrénées-Atlantiques	1 987 860	3 266	3 264	0 %	T2-2024/T4-2023	858 258	10 418
Hautes-Pyrénées	467 120	1 790	1 795	0 %	T2-2024/T4-2023	230 877	3 596
Pyrénées-Orientales	1 748 079	2 458	2 466	0 %	T2-2024/T4-2023	896 013	10 673
Bas-Rhin	2 203 885	2 840	2 555	-10 %	T2-2024/T4-2023	1 047 287	11 723
Haut-Rhin	1 373 864	1 850	2 000	8 %	T2-2024/T4-2023	691 471	7 727
Rhône	5 617 653	3 928	3 811	-3 %	T2-2024/T4-2023	2 507 889	26 088
Haute-Saône	479 650	1 195	1 174	-2 %	T2-2024/T4-2023	256 624	4 165
Saône-et-Loire	1 559 960	1 489	1 471	-1 %	T2-2024/T4-2023	805 494	12 812
Sarthe	987 527	1 635	1 613	-1 %	T2-2024/T4-2023	498 366	8 486
Savoie	1 452 423	3 856	3 862	0 %	T2-2024/T4-2023	663 538	7 776
Haute-Savoie	2 790 117	4 565	4 572	0 %	T2-2024/T4-2023	1 374 097	11 943
Paris	3 684 258	10 188	9 904	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 611 309	11 123
Seine-Maritime	2 041 517	2 196	2 172	-1 %	T2-2024/T4-2023	993 641	15 308
Seine-et-Marne	2 416 412	3 158	3 074	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 378 974	11 137
Yvelines	4 501 879	4 266	4 183	-2 %	T2-2024/T4-2023	2 310 755	16 897
Deux-Sèvres	535 633	1 380	1 373	-1 %	T2-2024/T4-2023	260 334	4 445
Somme	976 722	1 855	1 841	-1 %	T2-2024/T4-2023	482 354	6 674
Tarn	997 951	1 703	1 678	-1 %	T2-2024/T4-2023	469 055	7 520
Tarn-et-Garonne	550 533	1 806	1 768	-2 %	T2-2024/T4-2023	273 354	4 219
Var	3 991 482	4 239	4 237	0 %	T2-2024/T4-2023	2 026 507	18 689
Vaucluse	1 769 915	2 779	2 717	-2 %	T2-2024/T4-2023	882 081	10 605
Vendée	1 465 157	2 637	2 597	-2 %	T2-2024/T4-2023	660 465	9 049
Vienne	736 015	1 572	1 549	-1 %	T2-2024/T4-2023	386 196	5 626
Haute-Vienne	725 768	1 476	1 447	-2 %	T2-2024/T4-2023	360 239	6 096
Vosges	809 307	1 350	1 353	0 %	T2-2024/T4-2023	406 686	6 327
Yonne	773 542	1 418	1 421	0 %	T2-2024/T4-2023	417 825	6 547
Territoire de Belfort	275 634	1 491	1 487	0 %	T2-2024/T4-2023	152 928	2 158
Essonne	3 844 565	3 368	3 289	-2 %	T2-2024/T4-2023	2 013 030	16 205
Hauts-de-Seine	4 008 384	7 085	6 844	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 828 136	12 079
Seine-St-Denis	2 679 809	4 322	4 209	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 372 499	11 728
Val-de-Marne	2 869 372	5 296	5 130	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 403 045	10 697
Val-d'Oise	2 940 557	3 593	3 489	-3 %	T2-2024/T4-2023	1 546 134	12 188
Autres (*)	1 499 887	2 304	2 271	-1,43 %	T2-2024/T4-2023	814 629	8 597
Total	159 465 005			-1,49 %		78 174 894,54	903 613

(*) Dont gages réévalués sur l'indice national correspondants à des biens localisés dans les DOM/COM (codes département 97X).

Sur la période considérée, l'indice national, calculé comme étant la moyenne nationale du prix des départements hors Paris intra muros, s'établit au T2 2024 à 2271 €/m², soit une baisse de 1.43 % entre le 4^{ème} trimestre 2023 et le 2^{ème} trimestre 2024.

La valeur au 31/12/2025 des DOM (code département 97X) est de 1 317 M€ pour un encours de prêts de 777.6 M€ et un total de 8 185 dossiers.

Pour rappel, sur le département 97X, pour 6 999 dossiers représentant un encours de prêts de 618 M€ et une valeur réévaluée de 1 096 M€ (soit 0.69 % de la valeur réévaluée totale des gages), les biens n'ont pas pu être revalorisés (cf. 3.2). La valeur réévaluée de ces biens correspond de fait à la valeur à l'octroi.

Pour le dernier code département 98X (incluant Monaco, la Nouvelle Calédonie et la Polynésie Française), les biens sont revalorisés en fonction de la part des biens composant ce département afin de mieux tenir compte des disparités intra département. Au T2 2024, le prix s'élève à 10 843 €/m², en baisse par rapport au T4 2023 (12 045 €/m²) du fait de la modification de la proportion des biens intra département.

Au 31/12/2025, la valeur réévaluée est de 150 M€ pour un encours de prêts de 22,9 M€ et un total de 219 dossiers.

VI. — 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 2025

Au Conseil d'administration de BPCE SFH,

En notre qualité de contrôleur spécifique de BPCE 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 2025 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 2025.

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 2025 ;
- 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 2025.

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

- 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 8), la direction de BPCE SFH décrit les raisons pour lesquelles elle estime respecter cette exigence.
- Au sein de la procédure jointe à la présente attestation (page 6), la direction de BPCE SFH indique que, pour des raisons techniques, les indices les plus récents n'ont pas pu être utilisés au 31 décembre 2025 et que les indices définitifs retenus sont les indices fournis par BPCE Solutions Immobilières au titre du 2^{ème} trimestre 2024, de sorte que les indices utilisés présentent une antériorité de 18 mois avec la date d'arrêt.

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 2025.

Fait à Paris, le 24 mars 2026

Le Contrôleur Spécifique

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Laurent BRUN

VII. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 BPCE SFH relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable décrit dans la note 2.2 « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du règlement ANC 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

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 portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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, 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 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 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

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé commissaire aux comptes de la société BPCE SFH par les premiers statuts datés du 13 décembre 2007 de GCE ODE 007 (dont la dénomination sociale est devenue BPCE SFH en mars 2011), lors de sa constitution.

Le cabinet Deloitte & Associés a été nommé commissaire aux comptes de la société BPCE SFH par l'assemblée générale du 30 septembre 2022.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la quatrième année sans interruption, dont respectivement quinze années et quatre 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.

Fait à Bordeaux et Paris- La Défense, le 27 mars 2026
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Antoine Priollaud

Deloitte & Associés
Charlotte Vandeputte

VI. — Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la société.