

Instruction n° 2022-I-04 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution

RAPPORT SUR LA QUALITÉ DES ACTIFS

au 31 décembre 2025

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

Le présent rapport relatif à la qualité des actifs de Crédit Mutuel Home Loan SFH est établi en application des dispositions de l'article 13 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier et à l'Instruction n° 2022-I-04 relative à la publication par les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat, d'informations relatives à la qualité des actifs financés et, respectivement, à leur encours d'obligations foncières et de financement de l'habitat.

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2025.

Paris, le 26 janvier 2026

Denis REINSBACH

Directeur Administratif

1) Répartition par catégories de créances, par types de contrepartie et par types de garantie :

Catégories de créances	Encours
Créances commerciales	0 M €
Crédits à l'exportation	0 M €
Crédits de trésorerie	0 M €
Crédits à l'équipement	0 M €
Crédits à l'habitat	65 001 M €
Crédits promoteurs	0 M €
Autres crédits	0 M €
TOTAL	65 001 M €

Types de contreparties	Encours
Sociétés non financières et entrepreneurs individuels	7 361 M €
Particuliers	57 640 M €
Autres	0 M €
TOTAL	65 001 M €

Types de garanties	Encours
Garantie hypothécaire sur un immeuble à usage d'habitation	45 387 M €
Garantie hypothécaire sur un immeuble à usage professionnel	0 M €
Caution délivrée par un établissement de crédit	19 614 M €
<i>Dont Caution Crédit Logement</i>	19 614 M €
Caution délivrée par une entreprise d'assurance	0 M €
Garantie du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété	0 M €
TOTAL	65 001 M €

Il n'y a aucune créance douteuse ou en impayé dans le portefeuille apporté en garantie. Le montant des provisions affectées est donc nul.

2) Répartition des encours de prêts garantis par une hypothèque ou par une caution en fonction de leur quotité éligible au refinancement par des ressources privilégiées :

	Prêts garantis par une hypothèque	Prêts garantis par une caution délivrée par un établissement de crédit
Quotité éligible au refinancement par des ressources privilégiées	Encours	Encours
Capital restant dû à la clôture de l'exercice	35 139 M €	16 285 M €
Produit de la quotité définie à l'article R. 515-2 du Code monétaire et financier et de la valeur du bien donné en garantie	10 248 M €	3 329 M €
TOTAL	45 387 M €	19 614 M €

[3\) Répartition en fonction de l'année de conclusion du contrat de prêt :](#)

Année de conclusion du contrat de prêt	Prêts garantis par une hypothèque		Prêts garantis par une caution délivrée par un établissement de crédit	
	Encours	Nombre de prêts	Encours	Nombre de prêts
1997	0 M €	2	0 M €	0
1999	0 M €	2	0 M €	0
2000	1 M €	46	0 M €	0
2001	2 M €	132	0 M €	0
2002	5 M €	220	0 M €	0
2003	15 M €	624	0 M €	10
2004	41 M €	1 478	1 M €	67
2005	126 M €	4 073	14 M €	531
2006	243 M €	7 068	32 M €	1 195
2007	298 M €	7 551	39 M €	1 212
2008	197 M €	5 080	23 M €	682
2009	207 M €	4 834	39 M €	995
2010	431 M €	9 137	142 M €	3 346
2011	407 M €	8 058	111 M €	2 690
2012	408 M €	7 824	103 M €	2 366
2013	785 M €	13 187	352 M €	6 968
2014	833 M €	12 799	286 M €	5 213
2015	1 868 M €	24 082	1 213 M €	18 968
2016	2 265 M €	27 513	1 238 M €	17 864
2017	3 398 M €	36 470	1 659 M €	21 183
2018	4 152 M €	37 696	1 777 M €	19 183
2019	5 132 M €	42 152	2 051 M €	20 546
2020	6 387 M €	46 002	2 725 M €	23 797
2021	7 288 M €	49 441	3 305 M €	26 217
2022	5 299 M €	33 946	2 196 M €	17 173
2023	3 390 M €	21 851	1 281 M €	10 102
2024	1 670 M €	11 426	686 M €	5 955
2025	539 M €	3 808	341 M €	3 148
TOTAL	45 387 M €	416 502	19 614 M €	209 411

[4\) Répartition selon la durée résiduelle :](#)

Durée résiduelle (années)	Prêts garantis par une hypothèque		Prêts garantis par une caution délivrée par un établissement de crédit	
	Encours	Nombre de prêts	Encours	Nombre de prêts
0	5 M €	1 201	3 M €	693
1	91 M €	10 071	62 M €	6 441
2	204 M €	11 984	134 M €	7 490
3	333 M €	13 005	230 M €	8 494
4	495 M €	14 436	328 M €	9 035
5	727 M €	16 600	492 M €	11 023
6	940 M €	17 818	598 M €	11 292
7	1 116 M €	18 256	655 M €	10 659
8	1 278 M €	18 320	736 M €	10 748
9	1 434 M €	18 264	808 M €	10 533
10	1 903 M €	21 775	1 053 M €	12 712
11	2 268 M €	23 057	1 204 M €	12 746
12	2 537 M €	23 248	1 173 M €	11 474
13	2 535 M €	21 884	1 171 M €	10 900
14	2 538 M €	20 185	1 143 M €	9 748
15	3 196 M €	23 317	1 438 M €	11 063
16	3 271 M €	22 945	1 366 M €	9 997
17	2 916 M €	19 731	1 012 M €	7 265
18	2 956 M €	19 825	1 073 M €	7 641
19	2 941 M €	18 355	924 M €	6 219
20	3 671 M €	20 845	1 127 M €	6 917
21	3 471 M €	18 436	1 315 M €	7 446
22	2 186 M €	10 737	709 M €	3 899
23	1 525 M €	7 804	522 M €	2 987
24	699 M €	3 652	258 M €	1 547
25	141 M €	700	78 M €	431
26	6 M €	27	1 M €	6
27	2 M €	12	1 M €	2
29	1 M €	8	0 M €	3
28	1 M €	4	0 M €	0
TOTAL	45 387 M €	416 502	19 614 M €	209 411

[5\) Répartition selon la localisation des biens apportés en garantie par pays :](#)

Tous les biens apportés en garantie sont situés en France.

[6\) Répartition selon la pondération qui leur est attribuée au titre du ratio de couverture des ressources privilégiées :](#)

L'organisme de cautionnement garantissant les prêts garantis par une caution est Crédit Logement.

Crédit Logement n'entre pas dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce et est noté Aa3 par Moody's et AA par DBRS. Les prêts garantis par Crédit Logement inclus dans le portefeuille apporté en garantie sont pondérés à 100% pour le calcul des ratios mentionnés à l'article R. 513-8 du Code monétaire et financier.

[7\) Répartition des encours des prêts mobilisés par billets à ordres régis par les articles L. 313-42 à L. 313-49 du Code monétaire et financier selon les critères mentionnés au 1\) et 5\) :](#)

Néant.

II - Exposition sur les personnes publiques

Néant

III - Autres expositions

Nature	Contrepartie	Échelon de qualité de crédit	Échéance	Montant
Compte courant	BFCM	1 ^{er}	1 jour	283 518 709 €

IV - Remboursements anticipés

Le taux de remboursements anticipés utilisé correspond au taux annualisé constaté au 31/12/2025. Il s'agit de la proportion des remboursements anticipés enregistrés au cours du dernier trimestre sur le périmètre Crédit Mutuel Alliance Fédérale rapporté aux encours fin de mois.

Ce pourcentage est appliqué à l'ensemble des créances mobilisées à la SFH au 31/12/2025 (CRD 30/11/2025) et annualisé. Le taux de remboursements anticipés ainsi déterminé ressort à 3,70% au 31/12/2025.

V - Liste des émissions d'obligations de financement de l'habitat

L'encours des titres émis par Crédit Mutuel Home Loan SFH au 31/12/2025 s'élève à 43 500 000 000 €.

Code ISIN	N° de séries	Date d'échéance contractuelle	Date d'échéance prorogeable	Nominal CV €	Devise
FRO013065117	Série 32	07/04/2026	07/04/2027	1 000 000 000	EUR
FRO013282142	Série 35	15/09/2027	15/09/2028	1 250 000 000	EUR
FRO013313020	Série 36	02/02/2026	02/02/2027	1 000 000 000	EUR
FRO013332012	Série 37	30/04/2028	30/04/2029	1 000 000 000	EUR
FRO013378213	Série 38	26/10/2028	26/10/2029	1 000 000 000	EUR
FRO013378239	Série 39	26/10/2028	26/10/2029	1 000 000 000	EUR
FRO013399102	Série 41	30/01/2029	30/01/2030	1 000 000 000	EUR
FRO013414497	Série 42	10/04/2030	10/04/2031	1 000 000 000	EUR
FRO013414505	Série 43	10/04/2028	10/04/2029	1 000 000 000	EUR
FRO013478898	Série 44	28/01/2030	28/01/2031	1 250 000 000	EUR
FRO014003BW0	Série 46	06/05/2031	06/05/2032	1 250 000 000	EUR
FRO014004KP3	Série 47	20/07/2028	20/07/2029	1 000 000 000	EUR
FRO014008RP9	Série 48	04/03/2027	04/03/2028	1 500 000 000	EUR
FRO014008RV7	Série 49	04/03/2032	04/03/2033	500 000 000	EUR
FRO0140089U1	Série 50	08/02/2028	08/02/2029	1 250 000 000	EUR
FRO01400DKT2	Série 51	31/10/2029	31/10/2030	1 000 000 000	EUR
FRO01400EFP8	Série 52	08/12/2027	08/12/2028	1 000 000 000	EUR
FRO01400FZ24	Série 53	22/06/2027	22/06/2028	1 750 000 000	EUR
FRO01400FZ32	Série 54	22/02/2033	22/02/2034	750 000 000	EUR
FRO01400HCM5	Série 55	20/04/2029	20/04/2030	1 000 000 000	EUR
FRO01400INH0	Série 56	14/06/2033	14/06/2034	1 000 000 000	EUR
FRO01400INJ6	Série 57	14/06/2035	10/06/2036	1 000 000 000	EUR
FRO01400NIS7	Série 58	03/02/2031	03/02/2032	1 500 000 000	EUR
FRO01400OZH2	Série 59	28/11/2030	28/11/2031	1 250 000 000	EUR
FRO01400R427	Série 60	28/06/2038	28/06/2039	1 000 000 000	EUR
FRO01400R419	Série 61	28/06/2039	28/06/2040	1 000 000 000	EUR
FRO01400RGL7	Série 62	21/03/2035	21/03/2036	2 000 000 000	EUR
FRO01400RLJ1	Série 63	18/03/2036	18/03/2037	2 000 000 000	EUR
FRO01400RMC4	Série 64	04/03/2037	04/03/2038	2 000 000 000	EUR
FRO01400ROL1	Série 65	15/10/2038	15/10/2039	2 000 000 000	EUR
FRO01400RQS1	Série 66	20/01/2039	20/01/2040	2 000 000 000	EUR
FRO01400RNW0	Série 67	23/07/2029	23/07/2030	1 500 000 000	EUR
FRO01400WXW9	Série 68	29/07/2032	29/07/2033	1 500 000 000	EUR
FRO0140103L0	Série 69	06/06/2030	06/06/2031	1 500 000 000	EUR
FRO0140103M8	Série 70	06/06/2035	06/06/2036	750 000 000	EUR

VI - Exposition aux risques de marché, de crédit et de liquidité

Les conditions de fonctionnement de Crédit Mutuel Home Loan SFH ne doivent pas, par principe, l'exposer à un risque de taux ou de change qui ne soit pas couvert par ailleurs.

Les fonds collectés par l'émission de titres sont reprétés à la BFCM avec les mêmes caractéristiques de taux et de durée. L'actif et le passif sont ainsi parfaitement adossés en durée et en taux.

Le risque de taux se résume aux risques liés aux emprunts subordonnés et au placement des fonds propres.

Au 31 décembre 2025, la sensibilité de la valeur actuelle nette du bilan, calculée selon les préconisations de l'EBA, était de -2 millions d'euros pour une hausse des taux de 200 pb et de 2 millions d'euros pour une baisse des taux de 200 pb.

La société pourrait être exposée à un éventuel risque de taux et de change en cas de défaillance de la BFCM. Dans ce cas, la société serait amenée à exercer sa garantie et deviendrait propriétaire des crédits à l'habitat. Les documents du programme d'émission permettent à Crédit Mutuel Home Loan SFH de mettre en place des mécanismes de couverture des risques de taux et de change (tels qu'une surcollatéralisation, la mise en place de réserves de trésorerie, des règles additionnelles de sélection sur les actifs éligibles ou tout autre mécanisme qui respecte les dispositions légales applicables aux sociétés de financement de l'habitat) et notamment de conclure des swaps spécifiques avec des contreparties devant satisfaire à des critères de rating précis pour la couverture de ces risques dès dégradation de la note de la BFCM.

Pour le risque de taux, conformément à la mise à jour du programme d'émission de Juillet 2015 et en accord avec les agences de notation, ce risque de taux potentiel par transparence est couvert par une adéquation naturelle de l'actif et du passif ainsi que par la surcollatéralisation. En effet, la très grande majorité (de l'ordre de 99%) du coverpool est constituée de crédits à taux fixes, et ces actifs sont adossés au passif dans une proportion du même ordre par des émissions à taux fixes.

VII - Couverture du besoin de liquidité

L'article R.513-7 prévoit une obligation de couverture à tout moment des besoins de trésorerie à 180 jours de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

Le calcul du besoin de trésorerie est évalué en transparence, c'est-à-dire en tenant compte non pas des flux prévisionnels des créances inscrites à l'actif de Crédit Mutuel Home Loan SFH mais de ceux résultant des actifs reçus à titre de garantie.

Les besoins de trésorerie s'entendent donc comme :

- * les flux prévisionnels de principal et d'intérêts sur le passif
- * diminués (ou augmentés suivant le cas), des montants à payer (ou à recevoir) afférents aux instruments financiers à terme visés à l'article L.513-10.

Pour les obligations dites « soft-bullet », la maturité considérée est la maturité prorogée, conformément à l'article R. 513-7 du Code monétaire et financier. Les besoins de liquidité à 180 jours sont couverts.

VIII - Structure des échéances

Le tableau détaillant les informations sur la structure des échéances des obligations foncières et de financement de l'habitat sont repris au titre « V - Liste des émissions d'obligations de financement de l'habitat » du présent rapport.

Les déclencheurs de la prorogation de l'échéance sont uniquement ceux prévus aux articles L. 513-30 et R. 513-8-1 du Code monétaire et financier.

IX - Niveau de couverture des ressources privilégiées

Le dernier niveau de couverture légal au sens de l'article R.513-8 du Code monétaire et financier, certifié par notre Contrôleur Spécifique, s'élève à 144,63% au 30/09/2025.