

CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET
LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE
DE LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2025**

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
19, RUE CLEMENT MAROT
75008 PARIS**

CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH

6, avenue de Provence

75009 Paris

ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE DE LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2025

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

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

CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH

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

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

- Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2025, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.
- Il convient néanmoins de préciser que, sur la base des tests effectués par nos soins, l'application opérationnelle de la procédure de détermination de la valeur initiale des biens immobiliers nous paraît perfectible.

Fait à Paris, le 2 avril 2026

Le Contrôleur Spécifique

DocuSigned by:

1CF58AA24A8045D...

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Laurent BRUN



RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

31 DÉCEMBRE 2025



Société anonyme au capital de € 220 000 000
Siège social : 6 avenue de Provence – 75452 PARIS Cedex 9
480 618 800 RCS Paris

Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers

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

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

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

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

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

1. Évaluation des biens immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Réévaluation des biens immobiliers

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

- a) Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;
- b) Pour les biens immobiliers à usage professionnel pour lesquels l'ensemble des prêts immobiliers appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû inférieur à 30 % du montant total initialement prêté ou inférieur à 480 000 euros, l'examen est effectué annuellement et peut être effectué par l'utilisation d'une méthode statistique ;
- c) Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est individuel et effectué tous les trois ans. Entre deux examens individuels, la valeur de ces biens immobiliers est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;
- d) Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est supérieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est annuel et individuel.

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

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

La méthode statistique utilisée doit être définie par écrit de manière claire, transparente, impartiale, objective et contrôlable à partir d'une piste d'audit reprenant créance par créance, la valeur initiale des biens immobiliers telle que définie à l'article 2 ainsi que l'indice de variation des prix de l'immobilier publiés par des instances officielles ou similaires. »

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

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

1. Évaluation des biens immobiliers

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

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

1.1. Coût total de l'opération

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

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

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

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

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 590 194 biens, représente 116 316 M € de valeur initiale, soit 93,03% du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

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

1.2. Évaluation par CMH ÉVALUATION

Pour les financements de prêts à l'habitat dépassant les seuils de 480 000 € au titre du capital restant dû et 600 000 € au titre du coût de l'opération, (ainsi que pour quelques financements ne dépassant pas les seuils ci-dessus), le bien immobilier fait l'objet d'une évaluation par avis de valeur réalisée par un expert indépendant du processus d'octroi du crédit et autonome dans son appréciation. Cette évaluation est réalisée par CMH (*Cautionnement Mutuel de l'Habitat*), où un service spécialisé a été créé sous l'appellation CMH ÉVALUATION. Cet expert est autonome dans son appréciation et dispose d'une longue expérience en matière d'évaluation de biens.

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 9 712 biens, représente 8 713 M € de valeur initiale, soit 6,97 % du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

2. Réévaluation des biens immobiliers

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

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

2.1. Les indices

2.1.1. Sources des indices de prix des logements anciens

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

2.1.2. Définition et calcul des indices de prix des logements anciens

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

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

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

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

2.1.3. Réception des indices

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

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

- Fichiers de Paris Notaire Service :
 - o Pour Paris intra-muros (département 75), les indices au niveau quartier administratif (code IRIS), aux niveaux arrondissements et département (pour les cas où le code IRIS ne peut être défini) ;
 - o Pour la région parisienne (hors département 75), les indices au niveau commune (code INSEE) et au niveau département (pour les cas où la commune ne peut être définie).
- Fichiers d'ADNOV :
 - o Les indices au niveau commune (code INSEE) et au niveau département (pour les cas où la commune ne peut être définie).
 - o Pour les DOM-TOM, les indices sont au niveau Province.

2.2. Le traitement de revalorisation

Le traitement de revalorisation s'effectue en 5 étapes successives :

- Étape 1 : pondération de la valeur saisie par les débloages ;
- Étape 2 : application des indices PERVAL / BIEN ;
- Étape 3 : application de la valeur prudente ;
- Étape 4 : pondération par le DPE ;
- Étape 5 : pondération par les risques physiques.

2.2.1. Pondération de la valeur saisie par les débloages du prêt

Depuis 2009, une règle de gestion a été définie pour le calcul de la valeur estimée du bien, afin de tenir compte de l'état d'avancement d'une construction et/ou de travaux. Une valorisation proportionnelle au débloge et une décote pour intégrer une marge de sécurité sont appliquées lorsque le bien financé est le bien garanti.

2.2.2. Application des indices PERVAL / BIEN

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

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

La réévaluation statistique de la valeur des biens immobiliers à usage d'habitation retenue au 31 décembre 2025 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs connus et disponibles du 1^{er} trimestre 2025, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre.

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2025 ne sont pas réévalués, la valeur réexaminée correspond alors à la valeur initiale du bien, telle que définie ci-avant.

Le nombre de biens dont le type de logement ne peut être défini (application de l'indice « Logement » dans ce cas) s'élève à 49 796 biens, représentant 10 294 M €uros de valeur initiale, soit 8,23% du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

2.2.3. Application de la valeur prudente

L'article 229 du règlement (UE) n° 575/2013 stipule au point 1. e) que « lorsque le bien est réévalué, la valeur du bien n'excède pas la valeur moyenne mesurée pour ce bien, ou pour un bien comparable, au cours des six dernières années pour un bien immobilier résidentiel ou des huit dernières années pour un bien immobilier commercial ou la valeur au moment où le prêt a été contracté, le montant le plus élevé étant retenu ».

Cette exigence est applicable depuis le 1er janvier 2025.

Les développements informatiques ont été mis en production le 30 juin 2025. Depuis cette date, une nouvelle valeur estimée, dite « CRR 229 », a été calculée en appliquant la règle :

$$\text{Valeur CRR 229} = \text{Min} (\text{Valeur actualisée via indices notariés}, \text{Max} (\text{Valeur d'origine}, \text{Moyenne à 6 ans}))$$

La valeur « Moyenne à 6 ans » est déterminée par comparaison entre la valeur de l'indice lors de la mise en place du financement et sa valeur moyenne calculée sur les 24 indices trimestriels les plus récents.

À cette nouvelle valeur, sont ensuite appliqués le DPE et le risque climatique.

2.2.4. Prise en compte du DPE

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

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

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

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

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

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

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

La formule appliquée est la suivante :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur actualisée du bien avec impact DPE actuel} \\ & = \text{Valeur du bien après indices de prix} \times \frac{(1 + \text{taux d'impact DPE actuel})}{(1 + \text{taux d'impact DPE initial})} \end{aligned}$$

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

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2025 ne tiennent pas compte du DPE.

2.2.5. Prise en compte des risques physiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La formule appliquée est la suivante :

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

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2025 prennent en compte les risques physiques.

3. Back-testing sur la valeur des biens financés

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

Un échantillon de 300 biens, sélectionnés à partir des créances auditées par le Contrôleur Spécifique dans le cadre de son *Data Audit 2025*, a fait l'objet d'un « back-testing » en début d'année 2026 via l'outil JESTIM, outil d'évaluation spécialisé développé par Euro-Information, filiale informatique du groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

L'outil JESTIM, toujours en qualification à ce jour, permet d'obtenir une estimation de valeur en fonction des caractéristiques du bien (maison/appartement, neuf/ancien, superficie du bien, nombre de pièces...), de l'état du bien, du DPE, de facteurs spécifiques et des prix au m² acquis auprès des notaires.

Ces 300 biens ont une valeur initiale de 106 M€ et une valeur actualisée au 31/12/2025 de 104 M€ dans notre système d'information. Via l'outil JESTIM, ces biens ressortent avec une valeur actualisée de 110 M€, soit un écart de +5,22%. Cet écart est jugé peu significatif et reste prudent puisque la valeur calculée dans notre système d'information apparaît inférieure à la valeur donnée par l'outil JESTIM.

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

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2025 :

Évaluation des biens immobiliers financés apportés en garantie			
Localisation géographique du bien (numéro de département)	Nombre de bien	Valeur initiale (en millions d'€uros)	Valeur réexaminée (statistique) ⁽¹⁾ (en millions d'€uros)
01	9 241	2 271	2 517
02	3 135	444	437
03	1 291	182	190
04	1 120	195	214
05	1 619	308	335
06	11 591	2 834	3 057
07	3 807	684	741
08	2 881	384	394
09	1 041	144	156
10	2 579	387	399
11	2 840	447	489
12	1 029	162	178
13	20 801	4 793	5 293
14	8 896	1 749	1 989
15	431	64	68
16	1 437	234	265
17	4 060	955	1 094
18	1 740	224	226
19	853	124	130
20	2 457	565	629
21	6 581	1 152	1 258
22	2 032	390	461
23	408	43	43
24	1 477	244	268
25	6 602	1 179	1 262
26	5 880	1 143	1 244
27	5 589	989	1 051
28	5 408	905	936
29	3 772	715	866
30	5 683	1 165	1 282
31	9 650	1 998	2 200
32	932	167	182
33	10 407	2 636	2 987
34	10 303	2 122	2 362
35	4 222	907	1 069
36	1 255	147	152
37	4 624	883	964
38	12 722	2 679	2 910
39	2 972	477	503
40	2 884	616	719
41	3 985	619	650
42	8 946	1 498	1 630
43	2 789	450	476
44	21 446	4 290	5 004
45	7 808	1 346	1 389
46	498	82	89
47	1 208	183	204
48	453	66	72

49	11 103	1 903	2 198
50	2 427	438	501
51	4 870	853	902
52	2 261	270	269
53	718	114	126
54	12 133	2 017	2 164
55	2 294	299	311
56	3 471	770	930
57	21 157	3 731	4 109
58	913	109	107
59	30 423	5 695	6 150
60	5 673	1 148	1 162
61	1 523	215	239
62	14 325	2 388	2 578
63	2 300	401	422
64	5 107	1 141	1 351
65	1 115	173	187
66	3 940	675	741
67	27 302	5 714	6 389
68	18 832	3 875	4 250
69	21 534	5 508	5 959
70	3 180	451	480
71	5 254	760	814
72	2 470	391	437
73	4 735	1 059	1 203
74	9 168	2 570	2 869
75	11 172	4 566	4 588
76	11 166	2 022	2 187
77	18 553	4 256	4 293
78	9 125	2 724	2 733
79	1 977	285	314
80	3 846	611	631
81	1 668	281	313
82	1 406	240	265
83	12 481	3 099	3 382
84	4 563	976	1 065
85	4 117	818	960
86	3 674	554	620
87	1 892	268	285
88	5 199	735	778
89	2 124	295	291
90	2 470	411	439
91	9 191	2 184	2 190
92	8 889	3 340	3 343
93	11 069	2 496	2 555
94	9 486	2 719	2 764
95	9 293	2 269	2 295
97	4 932	971	1 098
TOTAL	599 906	125 029	135 269

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

Fait à Paris, le 2 avril 2026

Eric CUZZUCOLI
Directeur Général

