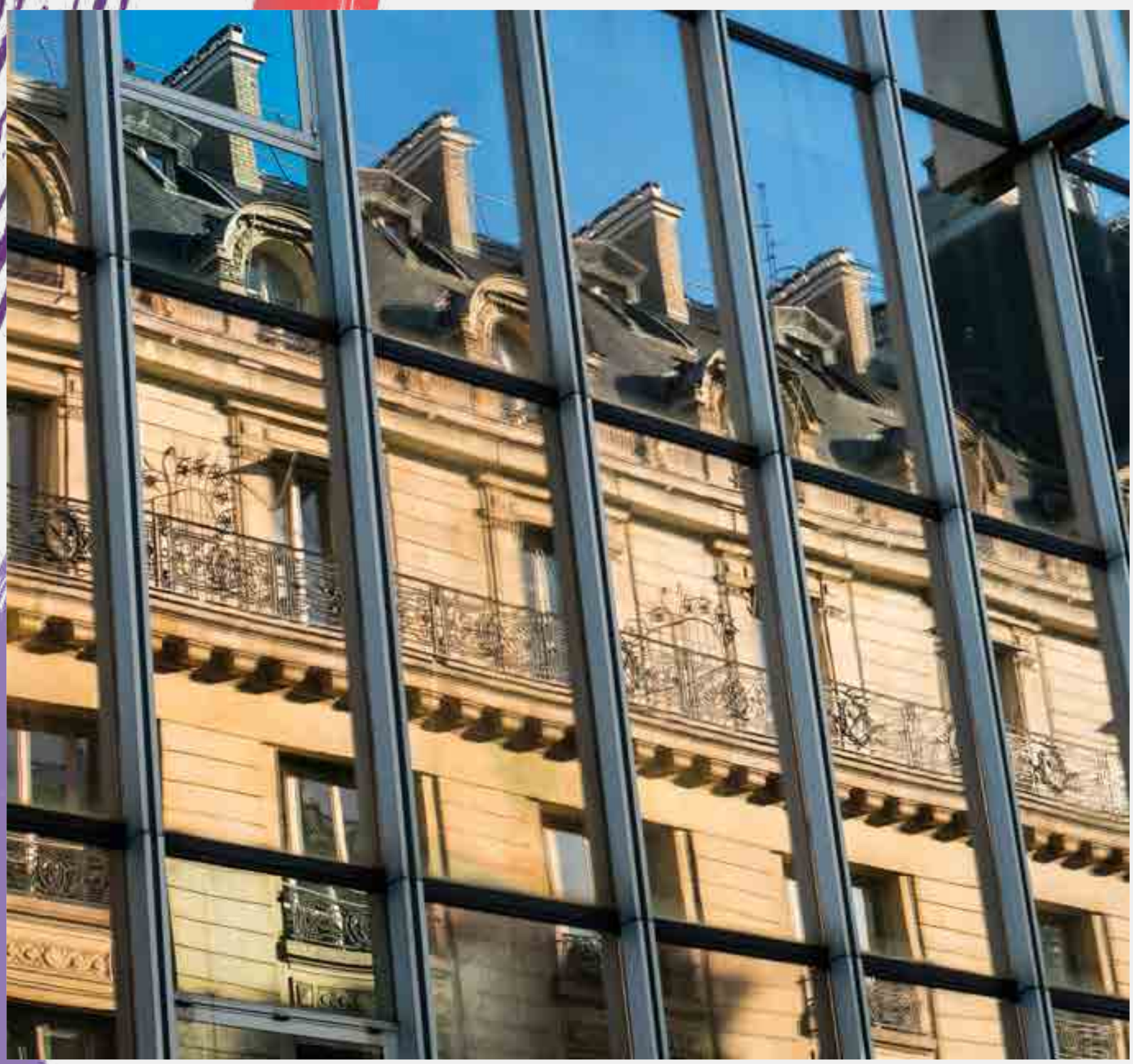
COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS

Rapport d'activité 2025



Edito

Après 2 années très difficiles pour le secteur de l’immobilier, 2025 est l’année d’un timide retour à la normale dont nos clients bénéficient.

Le risque est cependant toujours présent, révélateur de trésoreries tendues et d’absence de visibilité à moyen terme pour l’ensemble des acteurs économiques du secteur.

Au total, si le bilan de l’année est positif, les équilibres restent fragiles, sensibles aux aléas affectant l’activité économique.

Dans ce contexte, fidèles à notre raison d’être, nous avons poursuivi notre stratégie d’accompagnement de l’ensemble de nos clientèles dans leurs projets de développement et de transformation.

En parallèle, nous avons continué d’investir dans nos atouts : la qualité de nos données d’analyse, l’expertise de nos équipes, et la modernisation de nos outils et de nos offres pour améliorer la satisfaction de nos clients.

Enfin, nous avons poursuivi avec détermination notre démarche sociale et environnementale, avec notamment la signature d’un partenariat avec Crésus, la poursuite de notre évaluation par Ecovadis et une attention toute particulière portée à l’engagement dans la durée de l’ensemble de nos collaborateurs.

Quel que soit l’environnement économique de demain, nous serons là pour vous aider à gagner en sérénité !



Anne Sallé-Mongauze
Directrice générale CEGC

CEGC **contribue à sécuriser les projets dans la durée**

CEGC **accompagne la transformation des métiers immobiliers**

CEGC contribue à sécuriser les projets dans la durée

Assureur et garant de confiance

Experts des cautions et assurances de l'immobilier[1], nous sommes intégrés au Groupe BPCE, 2e acteur bancaire en France, 4e groupe de la zone euro[2].

Tiers de confiance, notre mission consiste à **prendre à notre compte tout ou partie du risque** pour permettre à nos clients, et aux clients de nos partenaires, les entreprises du Groupe BPCE, de mener à bien leurs projets et leurs transactions.

Dans un contexte de risque encore élevé en 2025, les agences de **notations** DBRS et Moody's ont reconfirmé notre **solidité** financière avec les notes respectives A High et A1[3]. Cela démontre la qualité de notre signature et notre **capacité durable à honorer nos engagements**.

Notre profil de risque robuste est un gage de confiance pour les bénéficiaires de nos cautions et garanties financières.



Organigramme >

Chiffres >

Gouvernance >

1. Compagnie d’assurance régie par le Codes des assurances et agréée par l’ACPR – Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – secteur Assurances.
2. Quatrième de la zone euro par les fonds propres.
3. Ces agences de notation ont reconduit en 2025 leurs bons niveaux d’évaluation de CEGC avec les notes respectives A High et A1.


Marie-Anne Reheul-Constantin
Directrice marketing et partenariats
Aurélie Nicot
Directrice finances & actuariat / Directrice data & IA
Agnès Gervois
Directrice gestion des sinistres et recouvrement
Olivier Boizat
Directeur des activités commerciales et de la souscription
Kenza Ammoumi
Directrice de la stratégie et de l'impact
Pascale Leblanc
Directrice secrétariat général
Alain Viret
Directeur des systèmes d'information
Océane Martin-Prével
Directrice ressources humaines et amélioration continue
Anne Sallé-Mongauze
Directrice générale CEGC
Mohamed Aoulad Hadj
Directeur général délégué CEGC
Dorra Kallel
Directrice risques

GOUVERNANCE CEGC

Au 31/12/2025

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Corinne Cipière
Présidente du conseil d'administration
Directrice générale de BPCE Assurances

Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique
Représentée par Valérie Gillio

Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne
Représentée par Marc Thirion

Anne-Claude Pont
Présidente de l'entreprise Wilov

Pierre Foucry
Président du directoire de la Caisse d'Epargne Auvergne Limousin

Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie
Représentée par Christine Dropsy

DIRECTION GÉNÉRALE

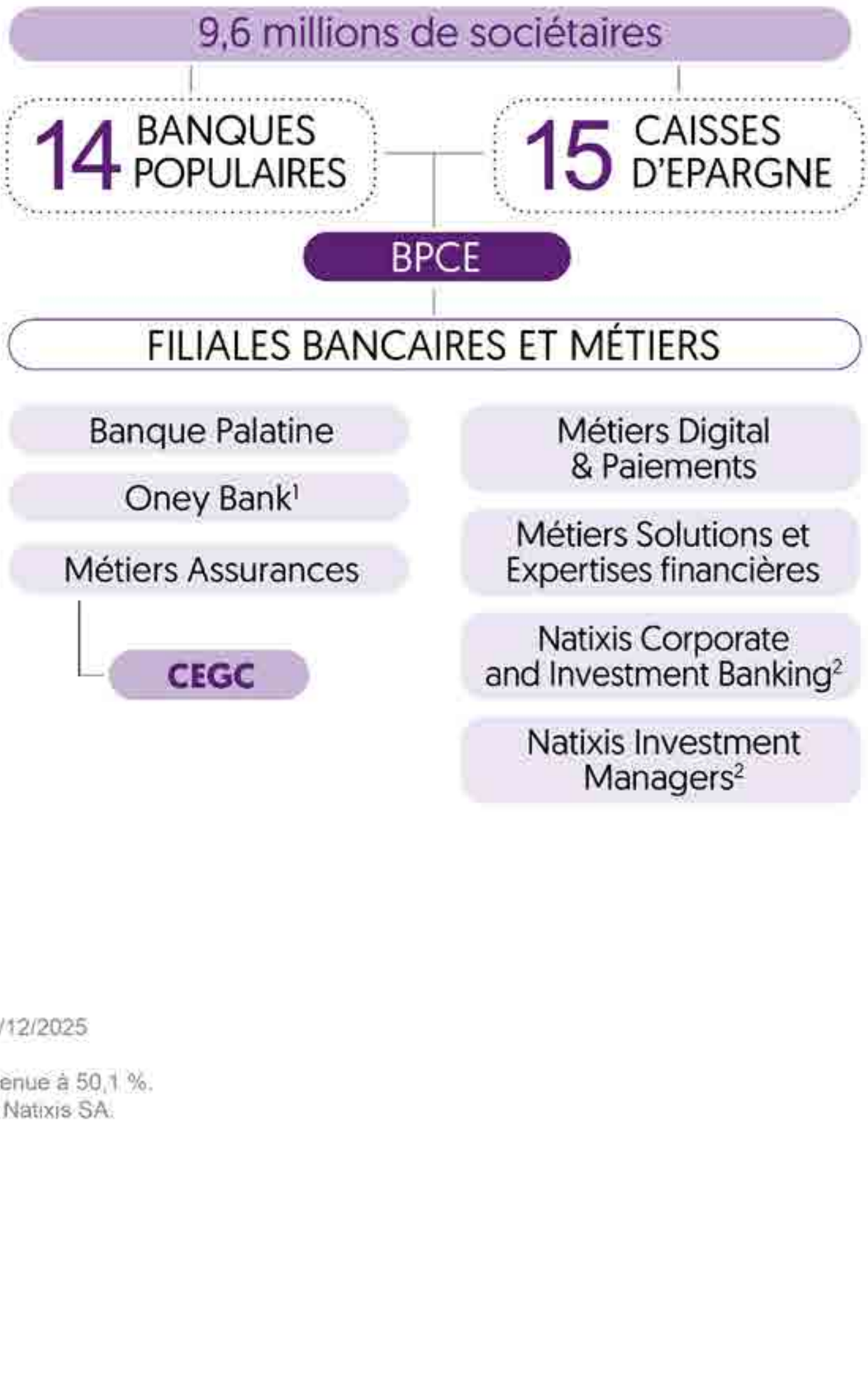
Anne Sallé-Mongauze
Directrice générale CEGC

Mohamed Aoulad Hadj
Directeur général délégué CEGC

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Guillaume Wadoux
FORVIS MAZARS SA

Kevin Authier
PricewaterhouseCoopers Audit

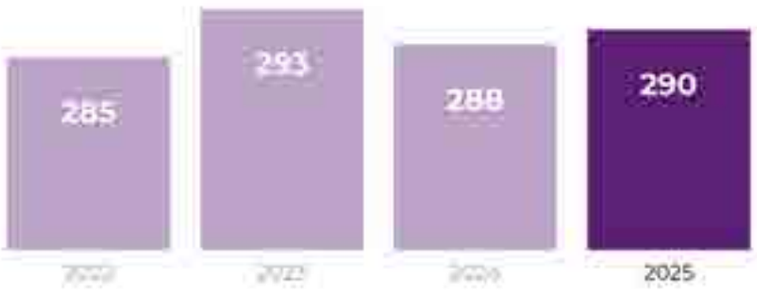


Au 31/12/2025

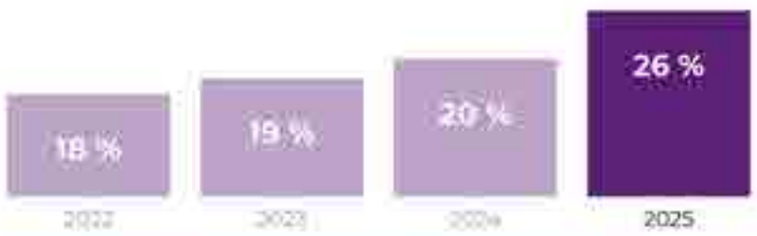
1. Détenue à 50,1 %.
2. Via Natixis SA.

L'ACTIVITÉ CEGC 2025
CHIFFRES CLÉS

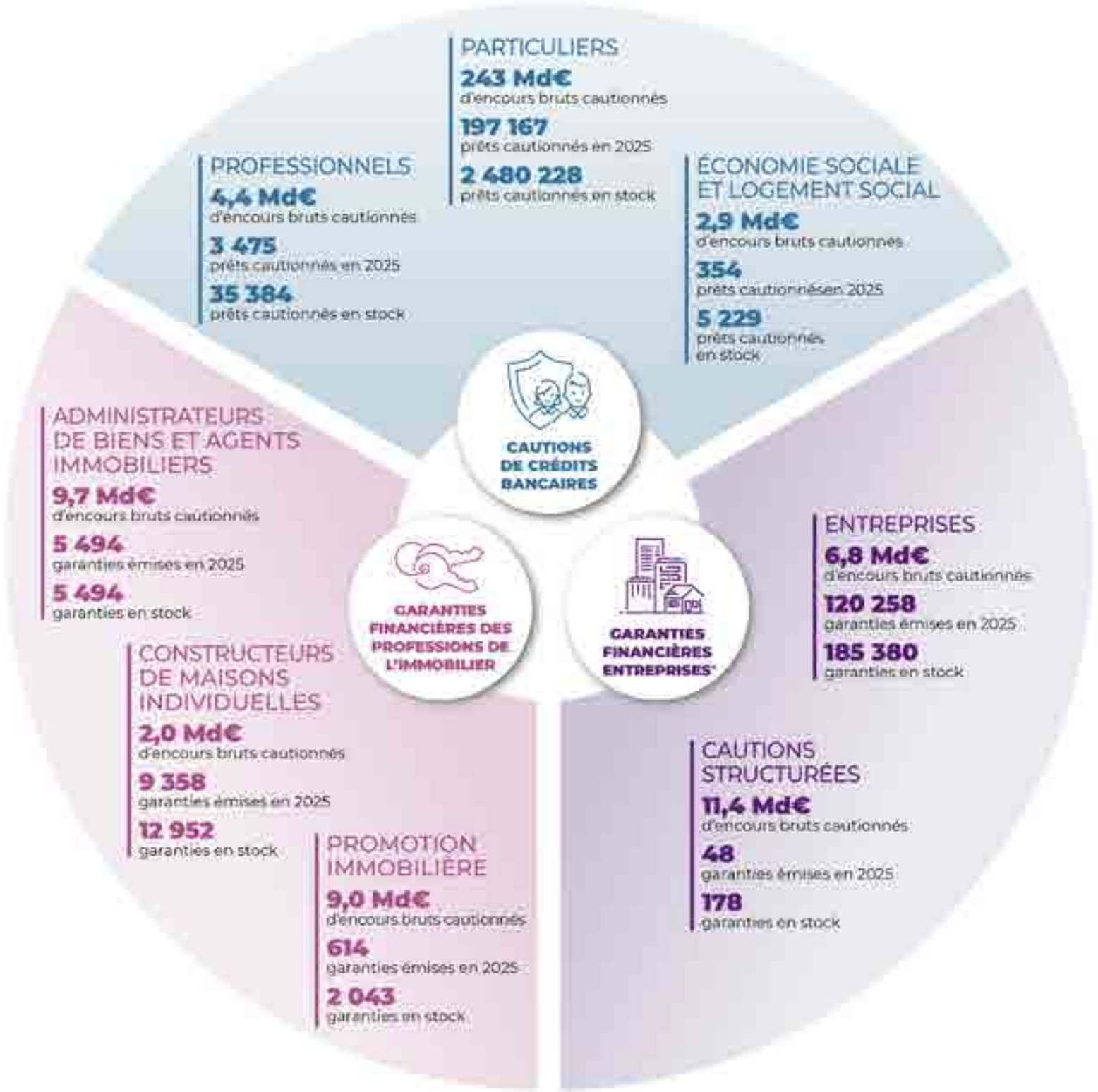
En tant qu'assureur,
CEGC conjugue **volonté de développement et vigilance sur la maîtrise des risques**



ENCOURS BRUTS CAUTIONNÉS EN MD€



RATIO SINISTRES SUR PRIMES ACQUISES BRUTES



* Cautions de marché / Douanes / Accises / Agroalimentaire / Entreprises de portage salarial / Sociétés de Vente Volontaire (SVV)

Nous avons rejoint le pôle Assurances du Groupe BPCE.

Le 1er janvier 2025, nous avons rejoint le pôle spécialisé dans les métiers Assurances du Groupe BPCE, aux côtés des compagnies d'assurances vie et IARD* dont les offres sont destinées aux clients particuliers et professionnels des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne. Nos 3 métiers sont complémentaires et permettent de renforcer nos capacités de développement et notre positionnement sur le marché de l'assurance, au service des clientèles particuliers, entreprises et professionnels de l'immobilier.

Cette nouvelle organisation s'inscrit dans le cadre du projet stratégique « Vision 2030 » du Groupe BPCE dont l'un des objectifs est de **devenir le 4e assureur** en France.

* IARD : Incendie, Accidents et Risques Divers


2025
le pôle Assurances a rêvé
plus grand !

Une solidité financière reconnue

> **Notre mission consiste à apporter de la sérénité dans un contexte de risque élevé.**

La forte **résilience** de notre modèle économique participe à apporter de la **sérénité** en contribuant à sécuriser les opérations de nos clients, principalement dans le secteur de l'immobilier, et nous positionne ainsi comme un **assureur et un garant de référence**.

La **diversité de notre clientèle** est une force. Nous avons une **expertise éprouvée de l'appréciation du risque** ainsi qu'une très bonne connaissance de l'écosystème immobilier.

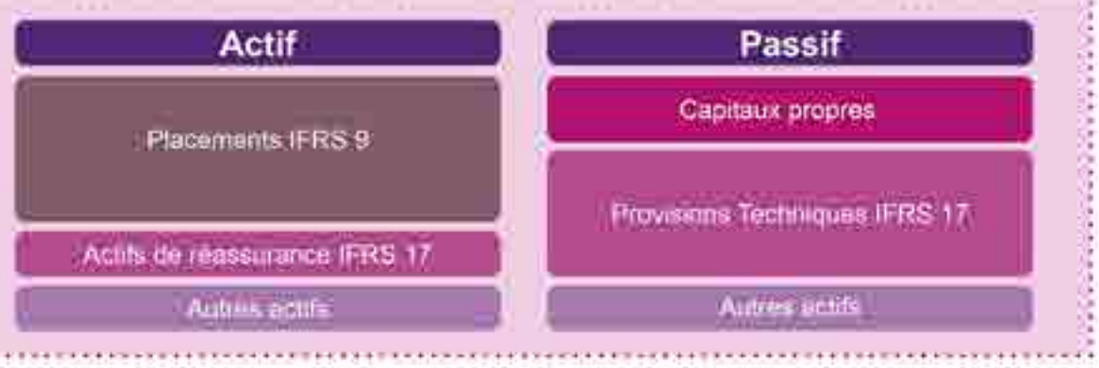
Après une chute longue de trois ans, le marché du logement se redresse en 2025, principalement grâce au segment du logement ancien qui retrouve quelques couleurs. Le contexte de risque et la sinistralité sont cependant restés élevés. Notre efficacité opérationnelle et la solidité de notre modèle nous ont permis d'atteindre 101,0 M€ de résultat net natif* en norme IFRS 17[1], soit une progression de 6,5 % par rapport à 2024, alors que le taux de sinistralité augmentait de 1,8 point.

* Hors cotisations et charges analytiques.

IFRS 17 >

IFRS 17

Afin de contribuer aux comptes consolidés du Groupe BPCE, CEGC applique la norme IFRS[1] 17, ainsi que la norme IFRS 9 « Instruments financiers », depuis le 1er janvier 2023, date d'entrée en vigueur de ces normes.



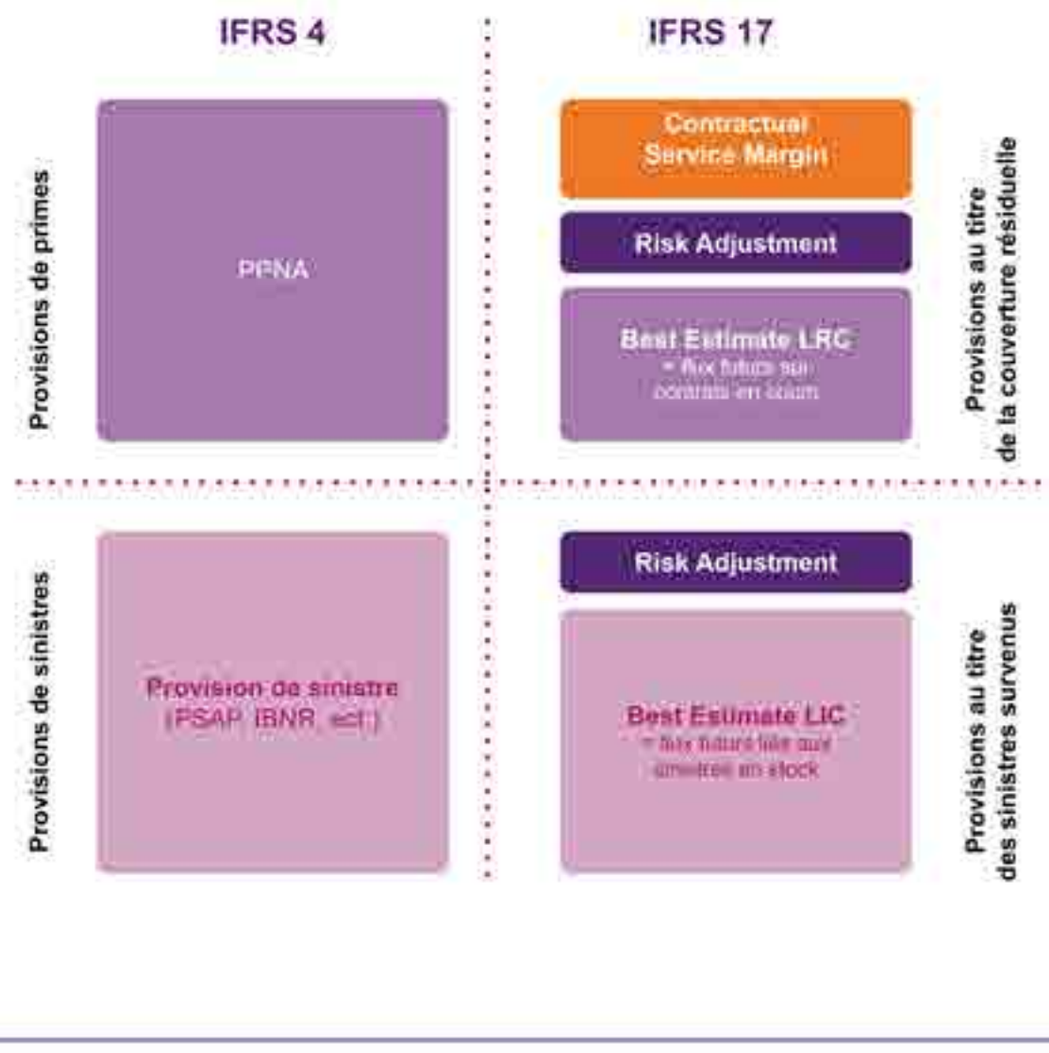
Modèles de valorisation

En application de la norme IFRS 17, les actifs et passifs d'assurance sont comptabilisés à la valeur actuelle. Les **actifs et passifs d'assurance sont valorisés selon une approche building blocks** (approche par blocs, le modèle général de la norme IFRS 17), applicable par défaut à tous les contrats entrant dans le champ d'application d'IFRS 17.

Cette approche exige l'évaluation des provisions techniques comprenant les trois blocs suivants :

- un premier bloc égal à la valeur actuelle des estimations de flux de trésorerie futurs – (Best Estimate (BE)).
- un ajustement au titre du risque non-financier, afin de tenir compte de l'incertitude relative à ces estimations de flux de trésorerie futurs (Risk Adjustment – RA).
- une marge sur services contractuels (« Contractual Service Margin – CSM »), représentant les profits futurs sur la période de couverture.

CEGC a retenu l'approche générale et a donc fait évoluer son modèle d'évaluation des provisions techniques en plusieurs blocs :



Niveau d'agrégation des contrats

La norme définit le niveau de regroupement des contrats, à la maille « groupe de contrats », à utiliser pour évaluer les passifs des contrats d'assurance et leur CSM.

La **classification par portefeuilles** retenue par CEGC est **réalisée en cohérence avec les exigences d'IFRS 17 ainsi qu'avec la segmentation interne** et la manière dont les contrats sont gérés.

Hypothèses clés et jugements

Aux fins de l'application d'IFRS 17, l'évaluation des passifs d'assurance est réalisée en retenant des techniques d'estimation, jugements et hypothèses (notamment des lois de défaut, de remboursement anticipé, de sinistralité, généralement fondées sur des données historiques, et des hypothèses de frais et de commissions).

En matière de taux d'actualisation, la courbe de taux sans risque fournie par BPCE pour actualiser les flux de trésorerie des contrats d'assurance est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Au 31/12/2025				
Devise	**1 an**	**5 ans**	**10 ans**	**20 ans**	**30 ans**
Euro	2,11 %	2,39 %	2,76 %	3,10 %	3,15 %

La prime d'illiquidité appliquée par CEGC est de 0,15 % au 31 décembre 2025.

Données aux bornes de CEGC – avant retraitement et reclassement opérés au niveau consolidé par le groupe :

- Provisions Techniques – contrats d'assurance émis au 31/12/2025 : 2 503 758 k€
  - dont CSM au 31/12/2025 : 1 545 902 k€
- Capitaux Propres au 31/12/2025 : 788 827 k€
- Résultat natif* 2025 : 101 016 k€

* Hors cotisations et charges analytiques

1. IFRS pour International Financial Reporting Standards ou normes internationales d'information financière

Notre **montant d'encours bruts garantis, en hausse** à 289,6 Md€, atteste de notre capacité à **soutenir durablement l'activité en maintenant un volume de garanties élevé**.

- La qualité des cautions que nous apportons à nos clients et partenaires est reconnue. Les garanties que nous délivrons aux établissements de crédit sont conformes aux **exigences d'éligibilité** de la CRR[2] et des Sociétés de Financement à l'Habitat.
- En tant qu'assureur, nous sommes assujettis à la **réglementation Solvabilité II** et sommes supervisés par l'ACPR[3] (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution).

Nous bénéficions de plus de 50 ans d'expérience pour analyser les situations, comprendre les événements actuels, prendre du recul. Nous affinons les analyses réalisées par nos experts et améliorons nos outils grâce à nos données et à l'**intelligence artificielle**. Lors de conférences en 2025, nous avons partagé notre expérience sur les apports de l'intelligence artificielle générative dans nos métiers, autour notamment d'un cas d'usage concret pour optimiser les processus opérationnels dans la gestion des sinistres.

Data & IA >

1. IFRS = International Financial Reporting Standards, ou normes internationales d'information financière. La norme IFRS 17 s'applique aux contrats d'assurance (y compris les traités de réassurance) émis, traités de réassurance cédés, contrats d'investissement émis avec un élément de participation discrétionnaire -à condition que l'entité émette aussi des contrats d'assurance.
2. CRR = Capital Requirements Regulation. Le règlement européen sur les exigences de fonds propres pour les établissements bancaires.
3. ACPR = Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Organe de supervision français de la banque et de l'assurance.

DATA & IA

Depuis 2020, nous utilisons l'intelligence artificielle (IA) entraînée sur la base de décisions de nos analystes et de certaines de nos données, pour traiter rapidement les demandes de nos partenaires, les réseaux du Groupe BPCE.

- Notre outil d'aide à la décision, utilisant l'intelligence artificielle, permet d'accélérer nos délais de réponses et, le cas échéant, de délivrer un accord immédiat : en 2025, autour de 45 % des demandes de cautions de crédits immobiliers aux particuliers, instruites par les Caisses d'Epargne et les Banques Populaires, ont bénéficié d'un accord instantané.

Depuis 2023, nous travaillons à intégrer l'IA transformante en vue d'identifier les leviers de fluidification et d'industrialisation de nos parcours métiers clés.

A l'instar de 79 % des entreprises dans le monde en 2025 (33 % en 2023 et 65 % en 2024)[1], nous utilisons l'intelligence artificielle générative (IA Gen) pour accélérer les décisions et diminuer les tâches à faible valeur ajoutée - souvent parmi les plus chronophages.

En 2025, nous avons testé l'utilisation de l'intelligence artificielle transformante, passant d'une phase d'expérimentation à une **intégration progressive au cœur de nos processus de souscription et de gestion des sinistres**.

Cette utilisation de l'intelligence artificielle permet d'automatiser les étapes à faible valeur ajoutée, de fiabiliser les traitements et d'augmenter notre capacité opérationnelle tout en maintenant un haut niveau de qualité de service.

Parmi les cas d'usage cibles :

- **Pour la souscription corporate : préparer les analyses financières dans le cadre des renouvellements entreprises** : nous développons une IA interne pour automatiser la collecte et le traitement des données multi-sources. Cette IA vise à agréger plus de 80 indicateurs par contrepartie (données comptables, engagements, incidents, etc.) et à générer une fiche de synthèse rassemblant les données clés pour nous permettre de prendre nos décisions.
- **Fluidifier le règlement des sinistres** : nous testons des modèles d'IA génératives et de Machine Learning qui permettent de repérer et d'extraire, à partir de nombreux documents volumineux, les signatures et informations requises avec rapidité et précision ; cette automatisation permettra prochainement à nos gestionnaires de sinistres de se concentrer sur le cœur de leur métier : les analyses approfondies pour une indemnisation précise et leurs relations avec les partenaires.

1. Rapport sur l'état d'adoption de l'intelligence artificielle (IA) à travers le monde « The state of AI Global survey 2025 » de McKinsey publiée en novembre 2025, menée du 25 juin au 29 juillet 2025 par questionnaire auto-administré auprès d'un échantillon de 1 993 entreprises sur les 5 continents. Résultats pondérés sur le poids des entreprises dans le PIB (Produit Intérieur Brut).

Le rapport sur l'état d'adoption de l'intelligence artificielle (IA) à travers le monde « The state of AI : Global survey 2025 » de McKinsey publié en novembre 2025[1] montre qu'en **2 ans, l'usage de l'intelligence artificielle s'est largement diffusé dans les entreprises** :

- **88 %** des entreprises dans le monde en 2025 utilisent l'intelligence artificielle pour au moins une activité et **79 % utilisent l'intelligence artificielle générative** (IA Gen),
- La hausse en 2 ans est forte : les utilisations en 2023 étaient respectivement 55 % et 33 %.

En ce qui concerne le degré d'utilisation, **38 % des entreprises déclarent un niveau avancé** et 62 % sont en phase de tests.

En détails :

- 7 % sont en phase de déploiement complet : l'IA est entièrement déployée et intégrée à l'ensemble de l'organisation,
- 31 % sont en phase de déploiement progressif : l'organisation étend progressivement le déploiement et l'adoption de l'IA,
- 30 % sont en phase de pilotage : l'IA est mise en œuvre pour un premier cas d'usage métier,
- 32 % sont en phase d'expérimentation : premiers usages de l'IA ou tests initiaux.

1. Etude menée du 25 juin au 29 juillet 2025 par questionnaire auto-administré auprès d'un échantillon de 1 993 entreprises sur les 5 continents. Résultats pondérés sur le poids des entreprises dans le PIB (Produit Intérieur Brut).

Nous encourageons l'usage de l'intelligence artificielle dans nos métiers et formons, pour cela, nos collaborateurs.

100 % de nos collaborateurs ont désormais accès à MAiA : « MAiA, le portail de mes IA génératives au quotidien » du Groupe BPCE, basé sur une solution interne d'IA générative, permet à chaque collaborateur d'avoir accès, pour son usage professionnel, à des assistants IA en toute sécurité.

Fin 2025, 69 % l'utilisaient de façon régulière.

Nous favorisons l'acculturation à travers un **parcours progressif d'appropriation et des moments de partage** :

- Nos collaborateurs ont accès à un programme de sensibilisation et de formations pour mieux comprendre le fonctionnement des IA du Groupe, et en maîtriser les limites.
- Nous accompagnons la montée en compétence au travers de cas d'usage IA, ainsi que de « corners* MAiA » mensuels dédiés à l'échange d'expérience et aux questions-réponses.

Entre 2024 et 2025, 442 collaborateurs CEGC ont été formés à l'IA pour un volume de 628 heures de formation.

* Ateliers d'appropriation

Selon une étude Ipsos BVA pour Google de décembre 2025[2], l'adoption de l'intelligence artificielle en France a été rapide, avec une appropriation, avant tout, personnelle :

- Le **nombre d'utilisateurs d'outils d'IA** (tous usages, professionnels et personnels confondus) **a doublé en deux ans** : de 28 % en 2023 à **51 % en 2025**.
- Parmi la population active :
  - 41 % déclarent utiliser l'IA dans le cadre personnel (au moins une fois par semaine) et **35 % dans le cadre professionnel**,
  - 37 % l'utilisent au moins une fois par mois, conjointement à des fins personnelles et professionnelles,
  - 13 % l'utilisent uniquement dans le cadre personnel et 9 % uniquement dans le cadre professionnel,
  - 10 % sont des utilisateurs quotidiens à titre personnel et 9 % à titre professionnel.

La formation est un levier d'accélération pour l'utilisation de l'IA :

- **Seuls 21 % des salariés déclarent avoir déjà reçu une ou plusieurs formations** professionnelles à l'IA, avec des écarts importants selon le type d'entreprise : 30 % pour les salariés de grandes entreprises et 16 % dans les structures de moins de 10 personnes,
- Les attentes sont claires : **62% des actifs demandent des formations ancrées dans des cas d'usages concrets**, illustrant des applications directes dans leurs tâches quotidiennes.

2. Etude « IA en entreprise : état des lieux et leviers d'accélération », avec une méthodologie combinant 3 enquêtes quantitatives auprès de citoyens dans 30 pays, d'actifs français (salariés et indépendants, secteurs public et privé), de cadres dirigeants d'entreprises de 15 pays européens et 1 enquête quantitative auprès d'auto et micro-entrepreneurs, terrains de mars à décembre 2025

Notre solidité financière nous donne la capacité d’honorer nos engagements.

Ces dernières années, nous avons pris en charge un nombre croissant **de sinistres liés à la défaillance des emprunteurs particuliers**, des constructeurs de maisons individuelles et des promoteurs immobiliers, tout en maintenant une maîtrise globale du risque grâce à la diversification de nos activités. Nous confirmons **notre choix de rester présents sur l’ensemble** de nos marchés.

Nous assurons pleinement notre mission de « garant de confiance » tant à l’octroi des garanties qu’à l’indemnisation en cas de sinistre.

Derrière **chaque impayé de crédit à l’habitat, ou chaque chantier compromis** en cas de défaillance d’un constructeur, il y a souvent **une famille en difficulté**. Conscients de notre rôle dans ces situations à forte portée humaine et sociale, nous appliquons des principes éthiques dans notre gestion des sinistres. Nous privilégions systématiquement les solutions amiables dans le cadre de nos recouvrements.

86 % En 2025, les ventes de biens permettant de rembourser nos créances étaient issues à 86 % de ventes amiables.

4. Etude qualitative réalisée par l’institut Enov du 10 au 29 septembre 2025 auprès d’un échantillon représentatif de 45 débiteurs particuliers clients des réseaux Banques Populaires et Caisses d’Epargne du Groupe BPCE en phase de recouvrement amiable ou judiciaire avec CEGC.

En matière de recouvrement, nous tenons compte des situations personnelles.

Selon le contexte, nous pouvons étendre le recouvrement sur une période prolongée, notamment pour un crédit immobilier, laissant ainsi le **temps nécessaire** pour trouver des solutions satisfaisantes pour chacune des parties. La durée moyenne de nos actions en recouvrement est de 7 ans.

Depuis 2024, notre **foncière** « CEGC Soutien Immo », filiale à 100 % de CEGC, nous permet d'accompagner les débiteurs dans la vente de leur bien, en amiable comme en vente judiciaire et au bénéfice de tous.

Notre foncière >

En tant qu'entreprise engagée, nous disposons d'une **charte éthique par direction** afin de partager et renforcer nos pratiques responsables. Nous réalisons des écoutes auprès des débiteurs particuliers pour mesurer le résultat de notre engagement de recouvrer de façon responsable et éthique. Après une première écoute en 2023, l'écoute qualitative de 2025[4] qui portait sur le parcours de recouvrement amiable ou judiciaire, a confirmé les retours positifs sur la **qualité des échanges et le respect des engagements** inscrits dans notre charte éthique de recouvrement amiable. Les débiteurs particuliers interrogés, clients des réseaux du Groupe BPCE, reconnaissent à nos gestionnaires leurs qualités humaines, professionnelles, leur pédagogie et leur volonté de s'adapter aux situations les plus complexes.

NOTRE FONCIÈRE

QU'EST-CE QU'UNE FONCIÈRE ?

Une société dont l'activité principale est l'acquisition, la gestion, la valorisation et la revente des biens immobiliers.

EN 2024, CEGC A LANCÉ « CEGC SOUTIEN IMMO » FILIALE À 100 % DE CEGC.

Ces dernières années, nous avons pris en charge un nombre croissant de sinistres, liés notamment à la défaillance des emprunteurs particuliers.

Nous sommes partis du constat que les débiteurs gérés par nos équipes du Recouvrement pouvaient rencontrer des difficultés dans la vente de leur bien, en cas de mauvais DPE notamment, et que les ventes judiciaires, particulièrement en territoires non tendus, se clôturaient régulièrement sur un prix décevant par manque d'enchérisseurs.

« CEGC Soutien Immo » nous permet de soutenir les enchères de biens en vente judiciaire, ou de les acquérir amiablement auprès de nos débiteurs. L'achat du bien permet de solder tout ou partie de la créance détenue par CEGC auprès du débiteur concerné. Notre foncière n'a pas de vocation à dégager par la suite une marge sur la revente des biens acquis.

En 2025, nous avons géré plus de 7 900 dossiers particuliers, parmi lesquels 633 concernaient des particuliers en procédure de surendettement.

- Les ventes de biens permettant de rembourser nos créances étaient **issues à 86 % de ventes amiables** (et à 14 % seulement de ventes judiciaires).
- Notre foncière a **acquis 6 biens : 4 dans le cadre de ventes judiciaires et 2 amiablement**. Elle est également intervenue **en soutien d'enchère dans 14 ventes judiciaires** emportées par d'autres adjudicataires ayant fait une offre supérieure à celle de notre foncière, **concrétisant ainsi un prix de vente plus élevé pour notre débiteur**.

EN PRATIQUE, COMMENT FONCTIONNE NOTRE FONCIÈRE ?

Si le débiteur accepte le principe du rachat de son bien par la foncière CEGC Soutien Immo, il signe un accord qui permet à CEGC Soutien Immo d'analyser son dossier, puis fournit certains documents relatifs à son bien (rapports de diagnostics, dernier avis de taxe foncière…). Après analyse, notre foncière peut lui présenter une offre pour l'achat de son bien, et si l'offre est acceptée, un rendez-vous est fixé avec un notaire pour officialiser la vente, procéder au remboursement de la dette due à CEGC, et restituer le reliquat le cas échéant*.

Toutes ces étapes sont réalisées avec la société Quadral, partenaire de CEGC Soutien Immo, spécialiste dans l'accompagnement à la vente.

> « Un très bon suivi étape par étape, toujours disponible pour répondre à nos questions et très humain, cela m'a été d'une grande aide pour la vente de mon bien et pour la suite »
>
> **Un couple de particuliers ayant bénéficié de la solution CEGC Soutien Immo.**

* Sous réserve de l'absence d'autres créanciers inscrits sur le bien

Pour repères.

Selon les données de la **Banque de France**[1], **« les dépôts de dossiers de surendettement ont augmenté en 2025, mais restent très inférieurs au niveau d'il y a dix ans. »**.

La remontée des dépôts, amorcée à l'été 2023, reflète la persistance de difficultés financières pesant sur les ménages les plus fragiles.

En 2025, 148 013 dossiers ont été déposés auprès de commissions départementales de surendettement en France hexagonale, soit une hausse de 9,8 % sur 1 an.

Malgré cette hausse, le niveau des dépôts reste nettement inférieur à celui de 2015 (- 32 %).

En moyenne, l'hexagone compte 267 dépôts pour 100 000 habitants, avec de fortes variations territoriales.

Le niveau de vie mensuel médian des personnes surendettées atteint seulement 1 206 euros, soit 44 % en deçà de l'ensemble de la population (2 147 euros).

L'endettement des ménages surendettés s'élève à 5 milliards d'euros, en hausse de 11,1 % sur un an du fait de l'augmentation du nombre de dossiers.

- La part des **dettes à la consommation*** augmente de 0,8 point sur 1 an. Elle atteint 44 % de l'endettement global des ménages surendettés ;
- La part des **dettes immobilières** se réduit un peu pour s'établir à 25,7 % de l'endettement global (- 0,2 point sur 1 an) ;
  - Au contraire des autres dettes, la part des dettes immobilières est en baisse depuis 2020, c'est-à-dire que son montant augmente moins vite que celui de l'endettement global.
- La part des **dettes de charges courantes** (logement, énergie, impôts, etc.) diminue de 0,8 point sur 1 an. Elle atteint 13,4 % de l'endettement global.

* (prêts personnels, crédits renouvelables, crédits affectés/LOA, paiements fractionnés, microcrédits)

1. Banque de France – Typologie du surendettement des ménages - 2025 – Publication février 2026.

Repères 2025 sur le surendettement des ménages

Extraits de la typologie du surendettement des ménages 2025

En nombre*

148 013 → **+9,8%** par rapport à 2024

dépôts de dossiers de surendettement en 2025
(dont 66 % de primodépôts)

*Banque de France – Typologie du surendettement des ménages - 2025 – Publication février 2026.

En montant*

5,0 Md€ d'endettement global → **+11,1%** par rapport à 2024

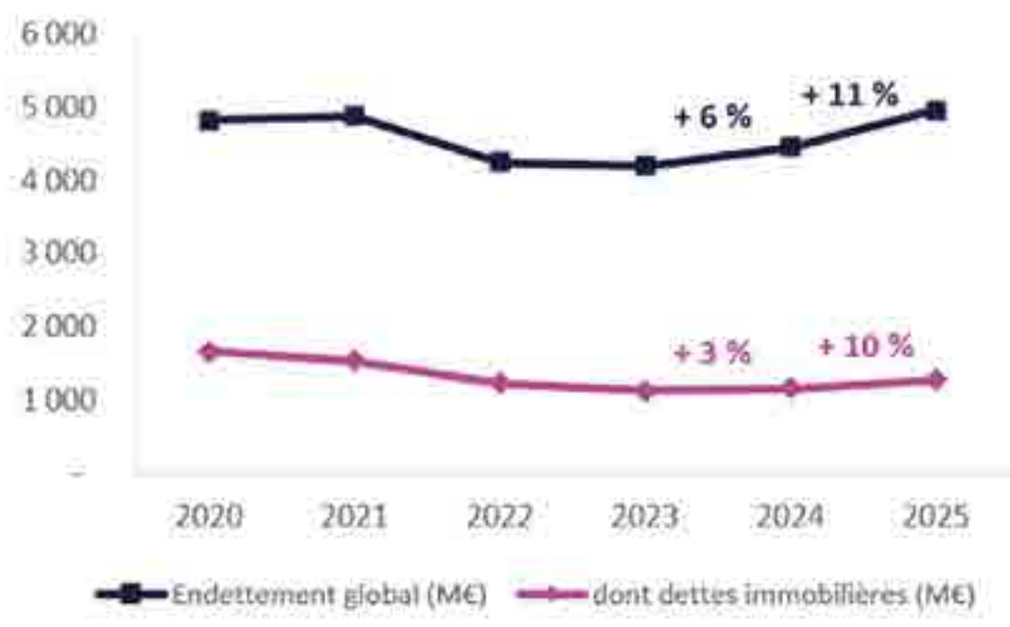
*Banque de France – Typologie du surendettement des ménages - 2025 – Publication février 2026.

Part des grandes catégories de dettes en 2025
dans l'endettement global des ménages surendettés*

- **44 %** de dettes à la consommation dans la dette globale
- **26 %** de dettes immobilières dans la dette globale
- **13 %** de dettes de charges courantes dans la dette globale

*Banque de France – Typologie du surendettement des ménages - 2025 – Publication février 2026.

Endettement global des ménages surendettés
Encours (en Millions d'euros)



Graphique établi par CEGC d'après les données des rapports Banque de France 2020 à 2025 « Typologie du surendettement des ménages ».

Nous pilotons une gestion prudente et responsable de nos actifs.

Notre **portefeuille d'actifs** est géré de façon **prudente**. Nous avons réduit le profil de risque de notre portefeuille de placements depuis la crise sanitaire, dans le contexte de taux élevés et de la volatilité des marchés. Notre politique est conservatrice et nous privilégions la solvabilité à la rentabilité. Nos investissements contribuent à soutenir l'économie française : près de la moitié du portefeuille d'actifs est orienté sur des valeurs françaises.

Notre politique d'investissement intègre pleinement la **dimension extra-financière**. Depuis 2023, nous améliorons la qualité ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de notre portefeuille, nous réduisons la part des énergies fossiles dans le stock d'actifs et nous mettons en place des indicateurs d'impact des investissements sur la biodiversité.

Nous adhérons à des **initiatives de place** qui sont mises en lumière plus précisément dans notre rapport ESG[5] :

- Depuis 2022, nous sommes signataires des Principles for Responsible Investment des Nations Unies (**UN PRI**)[6]. CEGC s'engage ainsi à intégrer une démarche ESG dans son processus d'investissement, à partager les bonnes pratiques avec les investisseurs, et à communiquer sur sa démarche. Nous produisons régulièrement des reportings pour confirmer notre adhésion.
- En 2024, nous avons fixé nos objectifs intermédiaires à horizon 2030 dans le cadre de notre adhésion à la Net Zero Asset Owner Alliance (**NZAOA**)[7]. En rejoignant cette alliance depuis 2023, CEGC s'inscrit dans les objectifs de l'Accord de Paris.
- Nous participons à la notation extra financière **CDP climat** (ex-Carbon Disclosure Project)[8] du Groupe BPCE qui permet de piloter la bonne réalisation de la stratégie climatique du Groupe dans le cadre du plan stratégique « Vision 2030 ». En 2025, cette note a progressé à A- (contre B en 2024).

Nous sommes intégrés à la filière IMPACT du Groupe.
Depuis notre arrimage au pôle Assurances début 2025, nous poursuivons nos actions initiées, tout en alignant avec le pôle nos visions en termes de RSE, notre feuille de route et nos indicateurs de mesure de la performance (KPI).

Retrouvez plus de détails dans notre rapport RSE.

En savoir plus :

Nos engagements RSE >

5. Rapport ESG 2025
6. Principes pour l'Investissement Responsable initiés par le Programme des Nations Unies (UN PRI). Les PRI ont pour mission de promouvoir l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.
7. Lancée en 2019 sous l'égide des Nations-Unies, la NZAOA est un groupe international d'investisseurs institutionnels (87 à fin 2025) qui s'engagent à décarboner leurs portefeuilles d'investissement.
8. Le Carbon Disclosure Project, créé en 2000 à Londres, est une organisation à but non lucratif qui gère l'une des plus grandes bases de données environnementales du monde. Elle propose aux entreprises de répondre à un questionnaire annuel sur leur impact environnemental (incluant 3 volets : climat, eau, et forêts), et leur permet d'obtenir une note de «A» à «F».

NOUS SOMMES ...

UN INVESTISSEUR ENGAGÉ

Nous intégrons les critères ESG[1] dans notre politique d'investissement.

Nous adhérons à des initiatives de place : nous sommes signataires des UN PRI[2] depuis 2022, nous avons rejoint l'alliance NZAOA[3] en 2023, nous participons à la notation extra financière CDP climat (ex-Carbon Disclosure Project) du Groupe BPCE. Depuis 2024, nous avons rejoint avec le Groupe BPCE l'initiative internationale Act4nature en faveur de la biodiversité.

Notre politique d'investissement intègre la dimension extra-financière. Nous avons réduit dans notre portefeuille d'actifs la part des énergies fossiles et nous avons mis en place des indicateurs de mesure d'impact des investissements sur la biodiversité. Nos investissements contribuent à soutenir l'économie française : près de la moitié du portefeuille d'actifs est orientée sur des valeurs françaises.

UNE ENTREPRISE ATTENTIVE À LA RÉDUCTION DE SON EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

Nous déployons les plans de sobriété énergétique du Groupe BPCE et nous encourageons la mobilité douce.

Nos équipes bénéficient de formations pour aider à comprendre nos impacts et agir collectivement. En 2025, nous avons intégré le taux de réalisation collective de deux formations RSE dans le calcul de l'intéressement, dynamisant ainsi l'acculturation de nos collaborateurs à cet enjeu qui nous tient à cœur.

Nous incitons au nettoyage des boîtes e-mails et à la suppression des documents ou applications inutiles.

Depuis plusieurs années nous avons mis en place une politique de zéro papier et objets publicitaires pour nos événements et notre standiste est certifié ISO 20121.

Evaluation EcoVadis : nous avons obtenu la médaille d'or 2025 dans la catégorie « Assurances » avec un score de 80/100.

Nous mesurons l'empreinte environnementale et climatique des projets de nos clients avec le « Green Weighting Factor© ».

UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Nous favorisons la qualité de vie au travail et le développement des compétences.

Nous écoutons nos collaborateurs et ils partagent leur engagement : 89 % se déclarent engagés et 92 % recommanderaient CEGC en tant qu'employeur[5].

Nous encourageons la mobilité interne : 53 % des postes de CEGC ont été pourvus en 2025 par la mobilité interne CEGC et au sein du Groupe.

Nous valorisons la mixité et l'inclusion : notre index égalité femmes/hommes est de 98/100 en 2025 et nous comptons 6,63 % de salariés en situation de handicap.

Nous soutenons les salariés aidants familiaux en leur proposant un dispositif adapté incluant notamment : des dons de jours de congés, des journées de télétravail supplémentaires, et l'accompagnement d'une assistante sociale.

UN GARANT RESPONSABLE

Nous accompagnons nos partenaires, les réseaux du Groupe BPCE, dans le déploiement des offres à impact : « Prêts à Impact » des Caisses d'Epargne en soutien du logement social et prêts « Choisir » du Crédit Coopératif destinés aux entreprises de l'économie sociale et solidaire et du logement social.

Aux côtés de nos partenaires, nous cautionnons le financement de la rénovation énergétique des logements et des copropriétés*.

* Sous réserve d'étude et d'acceptation du dossier par CEGC

Pour les cautions de crédit immobilier aux particuliers, nous intégrons le DPE[4] du bien immobilier dans l'appréciation du risque de crédit. Nous nous assurons notamment que l'emprunteur aura la capacité à faire les travaux, afin de rendre son bien moins énergivore.

Tiers de confiance, notre mission consiste à apporter de la sérénité dans un contexte de risque élevé. Nous accompagnons au plus près nos clients professionnels du secteur immobilier, ce qui nous apporte une très bonne connaissance de cet écosystème que nous partageons avec eux notamment sous la forme d'indicateurs.

Nous travaillons à évaluer et mesurer l'impact des risques climatiques.

Nous disposons d'une charte éthique par direction afin de partager et renforcer nos pratiques responsables. En matière de gestion du recouvrement par exemple, nous étudions notamment chaque situation spécifique et privilégions systématiquement les solutions amiables.

Depuis 2024, notre foncière « CEGC Soutien Immo » filiale à 100 % de CEGC, nous permet d'acquérir amiablement les biens auprès de nos débiteurs ou de soutenir les enchères en cas de ventes judiciaires. Une initiative au bénéfice de tous.

UN SOUTIEN DES VALEURS DU SPORT ET DES ACTIONS SOLIDAIRES

Aux côtés du Groupe BPCE, nous accompagnons 3 athlètes de haut niveau en escalade. Oriane Bertone bénéficie d'un contrat de sponsoring signé en 2025 ; Paul Jenft et Naïlé Meignan, d'un pacte de performance[6] via la Fondation du Sport Français depuis 2021, renouvelé en 2025.

Depuis 2 ans, nous avons engagé, avec le mouvement SOLIHA un mécénat de compétences

En 2025, nous avons mis en place un partenariat avec Crésus, acteur de référence de l'accompagnement des personnes en difficulté financière.

Depuis plusieurs années, nous accompagnons les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) à travers une convention partenariale avec la fédération FAPIL.

Nous amplifions les actions de solidarité portées par nos collaborateurs.

1. ESG pour Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance
2. UN PRI pour United Nations Principles for Responsible Investment.
3. NZAOA pour Net Zero Asset Owner Alliance.
4. DPE pour Diagnostic de performance énergétique. Le DPE renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G) en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.
5. Du 5 au 23 mai 2025 se tenait l'enquête biennale sur l'engagement des collaborateurs du Groupe BPCE
6. Le Pacte de Performance est un dispositif de la Fondation du Sport Français (FSF) permettant aux entreprises comme aux particuliers de financer une partie de la préparation sportive de jeunes espoirs en vue de leur potentielle sélection pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 et au-delà.

Une solvabilité toujours plus forte

Un engagement collectif de confiance avec nos réassureurs.

Notre **solvabilité** est forte et affiche une capacité de résistance aux chocs, régulièrement mesurée au travers de tests de résistance (stress-tests) de place.

Les **réassureurs** nous ont confirmé leur confiance et nous avons renouvelé l'ensemble de nos traités de réassurance pour 2026. Avec près de 2,5 Md€, CEGC reste parmi les premiers acheteurs mondiaux de réassurance de couvertures des prêts immobiliers aux particuliers. Complémentaire, notre couverture pour les entreprises s'élève à 795 M€.

Nos fonds propres éligibles en couverture du capital de solvabilité s'élèvent à 1,9 Md€ au 31/12/2025. Notre ratio de couverture du capital de solvabilité requis (SCR) est de 169 %[1].

En Md€	2025	2024
Capacité de couverture des pertes	5,7	5,6
Fonds Propres	2,0	1,8
Réserves techniques	1,3	1,3
Capacité de Réassurance	2,5	2,5

Notre niveau de solvabilité se fonde sur une capacité d'absorption des pertes de 5,7 Md€, dont 1,3 Md€ de réserves techniques, 2,0 Md€ de fonds propres éligibles et 2,5 Md€ de capacité de réassurance placée auprès d'un pool de réassureurs internationaux de qualité, de signature au minimum A- (Standard & Poor's).

Nous testons régulièrement la robustesse de notre modèle.

Les différents **exercices de stress** (stress-tests) permettent d'évaluer la robustesse du modèle CEGC au regard de nos risques, dont les plus importants sont les risques de marché, de contrepartie ou défaut, de souscription non-vie ou encore opérationnels de fraude externe. Par ailleurs, avec l'émergence accrue des thématiques environnementales dans l'écosystème économique, les risques climatiques, qu'ils soient physiques ou de transition, font l'objet de stress-tests spécifiques.

Stress tests >

1. 169 % est le rapport entre les Fonds Propres Economiques (FPE) et le Solvency Capital Requirement (SCR) ou Capital de solvabilité requis (1,971 Md€ / 1,164 Md€ = 169 %).

STRESS TEST

Un stress test, ou test de résistance, est un exercice consistant à **simuler des conditions économiques et financières extrêmes mais plausibles**, afin d'en étudier les conséquences sur l'entreprise et de mesurer sa capacité de résistance à de telles situations.

Les enjeux d'un tel exercice sont multiples :

- Garantir la stabilité financière des entreprises
- Protéger les intérêts des assurés
- Définir des mesures de gestion de l'activité
- Fournir des informations au régulateur sur la solidité des entreprises
- Renforcer la confiance des réassureurs dans la capacité de l'entreprise à gérer les risques

CEGC confirme régulièrement sa résilience au travers de stress tests internes ou supervisés par le régulateur au niveau national ou européen :

- **Internal Capital Adequacy Assessment Process (ICAAP)** ou processus d'évaluation de l'adéquation du capital interne : il s'agit du processus d'auto-évaluation par l'entreprise de ses risques financiers afin de s'assurer qu'elle dispose d'assez de fonds propres pour la conduite de ses activités.
- **Own Risk and Solvency Assessment (ORSA)** ou évaluation interne des risques et de la solvabilité : l'ORSA est un processus spécifique au secteur de l'assurance, introduit par la directive Solvabilité II en Europe.
- **European Banking Authority** (EBA ou ABE, Autorité bancaire européenne) : évaluation dans le cadre de l'EBA de la capacité à couvrir des risques importants. Agence de régulation indépendante de l'UE, sa mission consiste à contribuer à la stabilité et à l'efficacité à court, moyen et long terme, du système financier européen.

Ces différents exercices de stress permettent tous de tester la robustesse du modèle de CEGC au regard des risques environnants, dont les plus importants sont les risques de marché, de contrepartie, de souscription ou encore de fraude externe opérationnels. Par ailleurs, avec l'émergence accrue des thématiques environnementales dans l'écosystème économique, les risques climatiques, qu'ils soient physiques ou de transition, font l'objet de stress-tests spécifiques.

Pour chacun des exercices de stress tests de CEGC, la méthodologie employée est la suivante :

- Etape 1 : définition qualitative et analyse du narratif lié au scénario envisagé,
- Etape 2 : déclinaison du narratif sur les variables financières et macro-économiques,
- Etape 3 : répercussion sur les indicateurs de CEGC

  - A l'actif, les conditions de marché conduisent à des pertes financières en résultat ou latentes,

  - Au passif, cela se matérialise par des impacts sur la production, la charge de sinistres ou encore la réassurance.

Si dans le cadre d'un des scénarios, CEGC n'est pas en mesure de respecter les exigences réglementaires en matière de solvabilité, des mesures de gestion de l'activité sont alors mises en place pour repasser au-delà des seuils minimums. Ces mesures de gestion de l'activité peuvent se matérialiser par des augmentations de capital, notamment par des émissions de dettes subordonnées ou encore des recours plus importants à la réassurance.

Ces exercices permettent également à CEGC de garantir le respect de la définition de son appétence aux risques lors de situations de crise en s'assurant que sa solvabilité soit conforme au seuil de tolérance (fixé à 120 %).

Au cours de l'exercice 2025, CEGC a communiqué au Groupe BPCE les rapports ICAAP et stress tests EBA et a approuvé son rapport ORSA par le biais de son conseil d'administration.

Au 31/12/2025, le ratio de couverture du capital de solvabilité requis (SCR) de CEGC est de 169 %[1].

Le niveau de solvabilité de CEGC se fonde sur une capacité d'absorption des pertes de 5,7 Md€, dont 1,3 Md€ de réserves techniques, 2,0 Md€ de fonds propres éligibles et 2,5 Md€ de capacité de réassurance placée auprès d'un pool de réassureurs internationaux de qualité, de signature au minimum A- (Standard & Poor's).

Au regard des stress tests implémentés lors de l'exercice 2025, il s'avère que les scénarios techniques ont un impact significatif et immédiat sur le compte de résultat de CEGC, mais ils ne challengent que modérément sa solvabilité.

En Md€	2025	2024
Capacité de couverture des pertes	**5,7**	**5,6**
Fonds Propres	2,0	1,8
Réserves techniques	1,3	1,3
Capacité de Réassurance	2,5	2,5

1 169 % est le rapport entre les Fonds Propres Economiques (FPE) et le Capital de Solvabilité Requis (CSR) ou Solvency Capital Requirements (SCR), soit 1 971 Md€ / 1,164 Md€ = 169 %.

Un soutien des réseaux du Groupe BPCE

> **Nous collaborons étroitement avec nos partenaires, les banques du Groupe BPCE pour développer conjointement nos portefeuilles clients.**

Sur les **cautions de crédits immobiliers aux particuliers**, nous accompagnons nos partenaires, les réseaux du Groupe BPCE, Banques Populaires et Caisses d'Epargne au plus près pour contribuer à sécuriser le financement de leurs clients. En 2025, près de 9 crédits immobiliers sur 10 consentis par le réseau des Caisses d'Epargne, et plus de 7 sur 10* pour les Banques Populaires ont été garantis par CEGC.

Un partenariat dynamique qui se matérialise par une **croissance en ligne avec le marché** et **en lien avec l'évolution du profil des emprunteurs**.

- National : + 33 % pour la production de crédits à l'habitat en France par rapport à 2024[1].
- **CEGC** : + 32 % pour le montant de nos cautions de crédits immobiliers en 2025, soit 27,4 Md€ d'engagements et + 35 % en nombre à 197 167.
- Les emprunteurs que nous cautionnons sont, au fil des années, davantage des primo-accédants (64 % en 2025 soit + 7 points sur 20 ans) et de plus en plus des mono-emprunteurs (47 % en 2025 soit + 11 points sur 20 ans)**.

* Des prêts éligibles, soit hors prêts Casden.
** Profils hors dossiers rachat et travaux.

CEGC COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS



Age moyen
37,5 ans

47%
empruntent
seuls

Revenus mensuels médians
4 000€

Montant moyen emprunté
205 000€
pour une durée moyenne de 21,6 ans

Apport médian
23 000€

PROFIL DES EMPRUNTEURS* CAUTIONNÉS PAR CEGC EN 2025

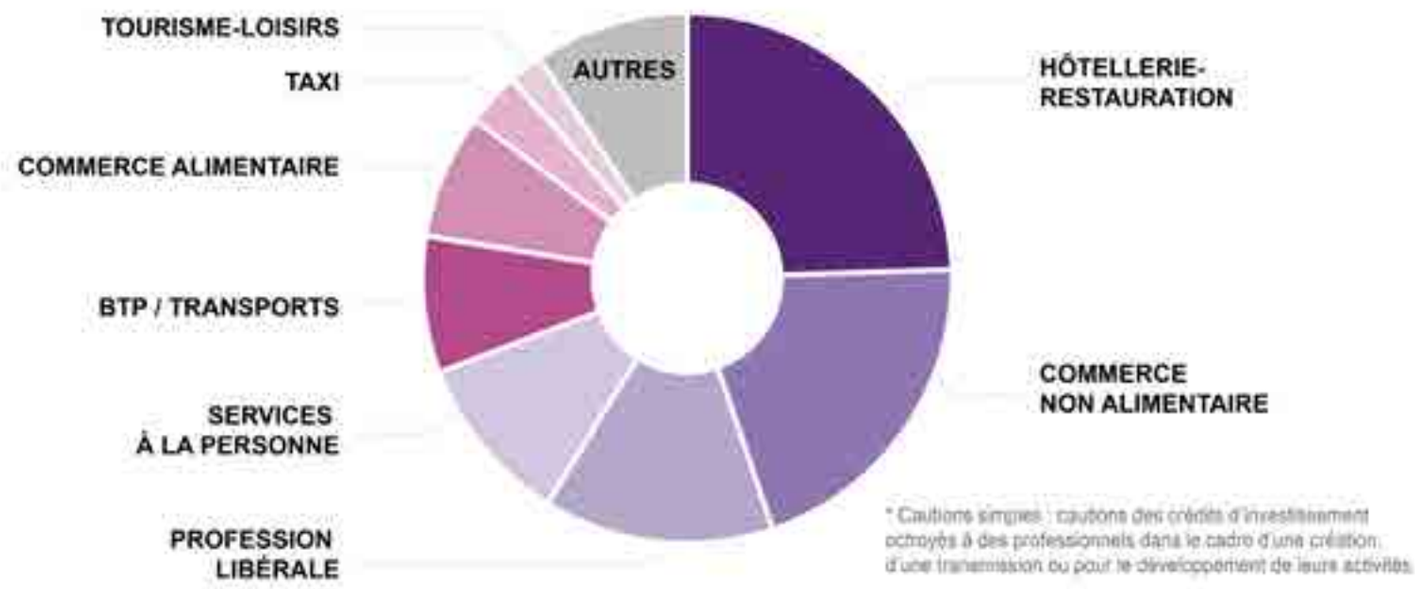
*Données par ménage issues des dossiers de cautionnement reçus au S1 2025 (prêts immobiliers hors refinancements et hors dossiers de travaux seuls, hors SCI et hors copropriétaires en syndic).

Le profil de nos emprunteurs >

La **clientèle de professionnels** que nous soutenons au plus près avec nos partenaires, les réseaux du Groupe BPCE, fait preuve de résilience dans un environnement de hausse des défaillances[2].

- Nous avons cautionné 3 475 prêts pour un montant de 640 M€, soit une hausse de 10 % en nombre et 11 % en montant, ce qui représente plus de 950 millions de crédits accordés aux professionnels sur l'année. Notre encours quant à lui augmente de 2 % et s'élève à 4 350 M€.
- Nous accompagnons les professionnels sur un **grand nombre d'activités**.

Répartition par secteur d'activités de nos niveaux d'engagements en 2025 en cautions simples*



* Cautions simples : cautions des crédits d'investissement octroyés à des professionnels dans le cadre d'une création, d'une transmission ou pour le développement de leurs activités.

- Conçu en collaboration avec les établissements du Groupe BPCE pour apprécier l’éligibilité des prêts à la garantie de CEGC, notre outil Pro’IZI permet un gain de temps en communiquant un accord immédiat sur un grand nombre de dossiers ou une évaluation appuyée par des points forts et des points d’attention. **Pro’IZI** prouve son efficacité : autour de 40 % des **dossiers de financements professionnels** ont bénéficié d’un accord immédiat en 2025.



1. Banque de France : crédits à l’habitat hors renégociations en montant, Stat Info février 2026.
2. BPCE L’Observatoire : Situation des entreprises, bilan 2025 et perspectives 2026, février 2026.

Sur les clientèles **entreprises, économie sociale et logement social**, nous intervenons notamment en région en concertation avec les réseaux du Groupe BPCE, au plus proche de l'ensemble des territoires.

Pour **le périmètre de l'économie sociale et du logement social**, notre encours atteint 2,9 Md€ pour 5 229 garanties, soit une croissance sur l'année de +6 % en montant et +2 % en nombre, malgré des incertitudes budgétaires et les échéances électorales de 2026 et 2027.

Le parc de logements locatifs sociaux en France se monte à 5,4 millions de logements au 1er janvier 2025, soit une croissance de 0,5 % sur 1 an[3].

Nous nous associons à nos partenaires du Groupe BPCE pour **participer de façon incitative au développement de projets plus responsables** aux côtés des acteurs de l'économie sociale et solidaire et du logement social.

- Nous contribuons à l'offre « **Prêt à Impact** » **des Caisses d'Epargne**. Les acteurs bénéficient notamment d'une remise tarifaire de CEGC* pouvant être reversée à une association à vocation sociale ou environnementale.
- Nous cautionnons et accompagnons les **prêts de la gamme** « **Choisir** » **du Crédit Coopératif** [choisir la transition d'activité, choisir la rénovation énergétique, choisir la mobilité verte]. Tout acteur de l'économie sociale et solidaire et du logement social qui souscrit à un prêt de cette gamme bénéficie notamment d'une remise tarifaire de CEGC* sur sa caution.

* Sous réserve d'étude et d'acceptation de leur dossier par CEGC.

Les **entreprises ayant besoin de cautions de marché** ont dû composer avec une année compliquée, sur fond d'environnement incertain. Nous atteignons néanmoins un encours brut de 6,1 Md€ pour près de 185 000 garanties, soit une croissance annuelle + 3 % en nombre et + 4 % en montant.

Notre site www.cautiondemarche.com permet à nos clients de gagner du temps et de gérer leurs encours de garanties, facilement et en quelques clics.

98 % de nos clients sont satisfaits des fonctionnalités disponibles, dont 70 % très satisfaits[4].

Prêts Choisir et à impact >

PRÊTS CHOISIR ET À IMPACT

Dans le prolongement de notre engagement RSE, nous soutenons de façon spécifique les prêts développés par les réseaux du Groupe BPCE qui sont destinés à accompagner les entreprises dans leur transition environnementale et sociétale.

Nous accompagnons le réseau des Caisses d'Epargne dans le déploiement de son offre de « Prêts à Impact » pour le logement social.

Cette offre de "Prêts à Impact" permet aux acteurs du Logement Social :

- D'obtenir un taux de crédit préférentiel octroyé par **la Caisse d'Epargne** sous condition que le client respecte ou s'engage sur une thématique sociale ou environnementale.
- De bénéficier d'une remise tarifaire de la caution CEGC*, pouvant être reversée à une association à vocation sociale ou environnementale.

Par cette proposition, nous contribuons de façon incitative au développement de projets plus responsables.

A l'occasion du **85e congrès HLM de l'Union sociale pour l'habitat** du 23 au 25 septembre 2025, nous nous sommes associés à la Caisse d'Epargne pour accorder un deuxième Prêt à Impact à ERIGERE, Groupe Action Logement, offrant une remise tarifaire pouvant être reversée à une association à vocation sociale ou environnementale. Un financement consacré à accélérer la rénovation du patrimoine francilien et ainsi contribuer à réduire l'empreinte environnementale des logements.

Sur les trois premières années de son lancement, l'offre de "Prêts à impact" du réseau Caisse d'Epargne a permis de verser plus de 500 000 € à des associations. Retrouvez le communiqué de presse.

Nous avons également un accord de partenariat avec le Crédit Coopératif pour l'accompagner dans le déploiement de son offre de prêts « Choisir » destinée aux entreprises de l'économie sociale et solidaire et du logement social.

Par cette signature, nous nous sommes mobilisés aux côtés du Crédit Coopératif pour financer les projets et travaux destinés à répondre aux enjeux de diminution de l'empreinte carbone et d'accélération de la transition environnementale.

La gamme de prêts « choisir son impact » du Crédit Coopératif se décline autour des thématiques « choisir la transition d'activité », « choisir la rénovation énergétique », « choisir la mobilité verte »

Tout acteur de l'économie sociale et solidaire et du logement social qui souscrit à un prêt de cette gamme bénéficie d'une remise tarifaire de CEGC sur sa caution*.

*Sous réserve d'étude et d'acceptation de l'un d'entre eux par CEGC

Pour en savoir plus sur cette offre du Crédit Coopératif.



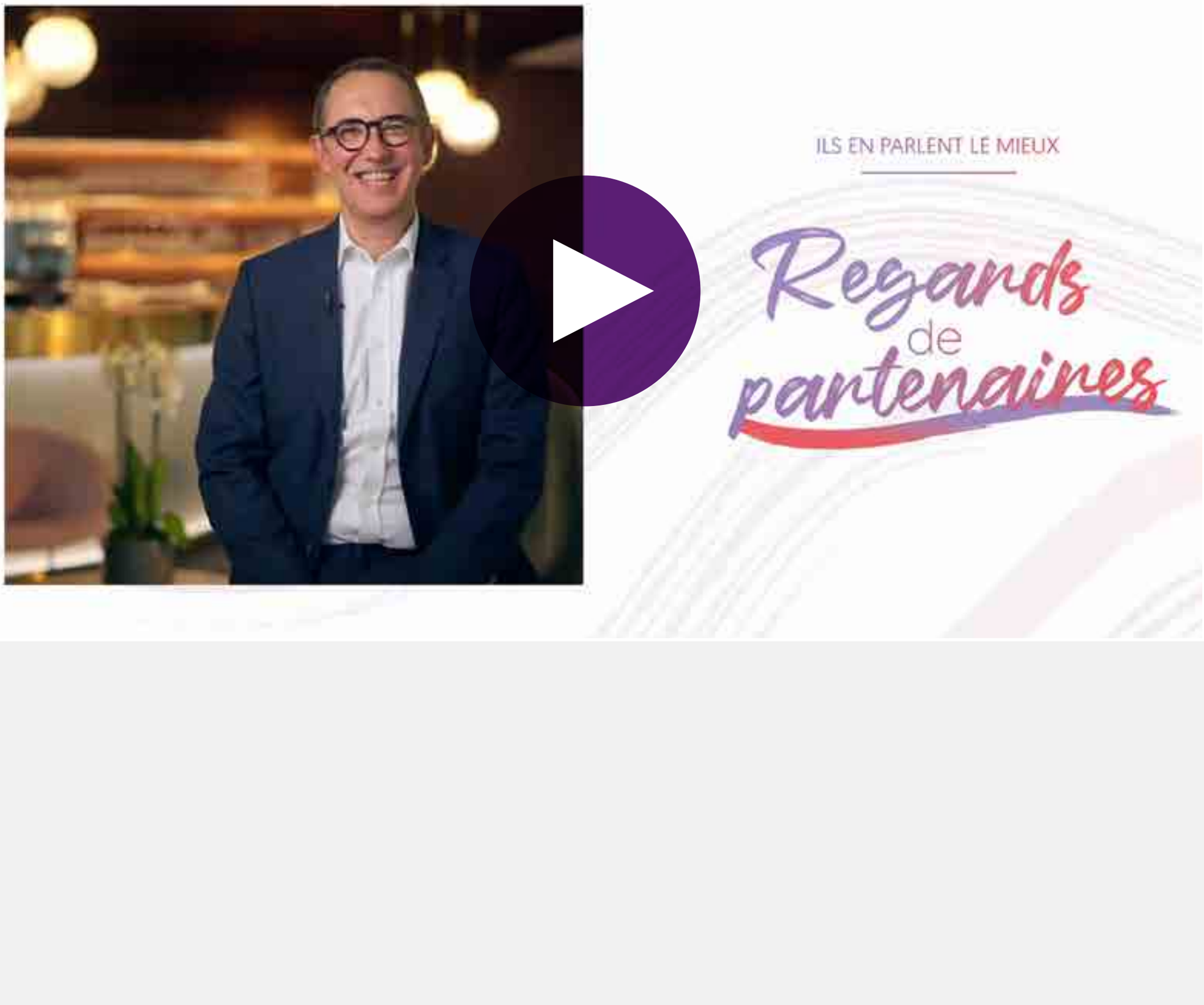
3. SDES (Service des Données et Etudes Statistiques, des ministères en charge du logement, de la construction, du transport, de l'énergie, de l'environnement) : Les logements sociaux, 20 janvier 2026.
4. Baromètre de satisfaction de nos clients sur la qualité de notre relation et de la gestion de contrats par les équipes CEGC : cumul annuel 2025, 4 vagues trimestrielles par téléphone, réalisé par l'institut ENOV. 295 clients répondants représentatifs de nos activités, dont 193 utilisateurs du site pour leur demande.

Notre offre de cautions structurées constitue une opportunité pour nos partenaires bancaires.

Notre offre de **cautions structurées** constitue une opportunité pour nos partenaires bancaires d’augmenter leur capacité d’accompagnement de leurs clients, tout en maîtrisant leurs limites d’exposition aux risques de crédit.

11,4 Md€

En 2025,
l’encours garanti et réassuré a atteint 11,4 Md€


ILS EN PARLENT LE MIEUX
Regards
de
partenaires

Un accompagnement au plus près des professionnels du secteur immobilier

Sur le **secteur de la construction**, les dynamiques ont été contrastées en 2025, avec la fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 qui a fragilisé l'investissement locatif. En revanche, le nouvel élargissement, à partir du 1er avril 2025, du prêt à taux zéro (PTZ) à tous les logements neufs, a contribué à améliorer l'activité des constructeurs de maisons individuelles.

- Nous avons garanti 614 opérations de **promotion immobilière** en 2025 (soit + 3 % depuis 2024) pour un montant brut de 2 Md€ (- 2 % depuis 2024).

  Depuis la fin du dispositif Pinel, les ventes aux investisseurs particuliers ont chuté de moitié sur 1 an. En 2025, ils ne représentent plus que 19 % des acheteurs de logements neufs contre 81 % de propriétaires occupants, quand ils représentaient autour de 45 % des acheteurs de 2019 à 2022[5].

Les ventes de logements neufs sont à un niveau bas et concentrées autour des acquéreurs de résidences principales. Nos clients résistent et renouvellent leurs offres ; nous les accompagnons.

En 2025, nous avons signé un partenariat stratégique avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI France) aux côtés des filiales du Groupe BPCE. Ce partenariat représente un engagement fort pour soutenir la promotion immobilière en unissant nos expertises et créer davantage de synergies et d'innovation dans un marché qui doit se réinventer.

- Les **entreprises, nationales et internationales, nos clientèles grands comptes en cautions de marché**, ont dû composer avec les tensions géopolitiques mondiales, le durcissement de la politique commerciale américaine (symbolisé par le « Liberation Day » le 2 avril 2025), les « stop-and-go »[6] du dispositif d'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' en France. Cela s'est traduit au global par une vigilance et un besoin accru de sécuriser leur marché et rassurer leurs interlocuteurs. Au global, nous atteignons un encours brut de 6,1 Md€ pour près de 185 000 garanties.



- Sur le secteur de la **construction de maisons individuelles**, nous avons délivré 9 358 engagements en 2025 (+ 23 % sur 1 an), composés de garanties de livraison à prix et délai convenus, de garanties de remboursement d'acompte, de garanties de paiement des sous-traitants, d'assurances construction pour un montant de 2,2 Md€ (+ 46 %), quand, dans le même temps, la construction de maisons individuelles progressait de 21 %[7].

  Depuis plus de 30 ans aux côtés des constructeurs de maisons individuelles (CMI) dans la cadre de la loi de 1990, nous avons l'an dernier réuni nos clients autour des grands enjeux du logement et de la construction, et pour débattre, entre experts, de questions juridiques propres au métier de la construction de maisons individuelles.

5. Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), communiqué de presse du 12 février 2026.
6. « stop-and-go » : signifie « par à-coups » du fait de nombreuses modifications du dispositif, alternance de suspensions et réouvertures, y compris partielles.
7. Markemetron.

Notre **clientèle administrateurs de biens et agents immobiliers** fait preuve d'endurance et continue d'accompagner la demande du marché, majoritairement sur la gestion de biens. Nous avons délivré 5 494 garanties pour un montant de 9,7 Md€ (+ 6 %).

Le secteur est en transformation. Il s'est concentré sur les 10 dernières années avec des rachats massifs de la part des grands leaders. Le nombre de cabinets d'administration de biens en France s'est réduit de 13 % depuis 2013 à 5 900 en 2023 ; 40 % du marché est détenu par les 10 opérateurs les plus importants[8].

- Nous partageons régulièrement avec nos clients ces indicateurs de la profession, données globales du marché et éléments de positionnement issus de notre expérience, les étayant avec les indicateurs financiers dans leur région pour les aider à se positionner.

Denis Horvath - Régie Horvath & Associés

« Cela fait 30 ans que nous travaillons avec CEGC, une relation née de nos liens avec la Socamab. Au-delà de la garantie financière qu'elle nous apporte, CEGC nous permet de conforter la confiance de nos clients, un élément fondamental pour notre activité, et nous aide à nous améliorer chaque année grâce à leur audit que nous attendons toujours avec beaucoup d'impatience. »

Nadine Gutierrez - Agence Galyo

« Avec CEGC, notre caisse de garantie historique, conseil et accompagnement sont au cœur de leurs préoccupations. Des collaborateurs toujours disponibles et à l'écoute, pour exercer notre activité en toute sérénité. »

Proches des organisations professionnelles et des préoccupations des administrateurs de biens, nous avons renouvelé en 2025 notre partenariat avec l'UNIS[9] Île-de-France et Grand Paris. Une collaboration de longue date qui repose sur la confiance et des valeurs partagées.

- Nous intervenons **régulièrement aux côtés de l'UNIS**, en tant que partenaire historique, à l'occasion des congrès nationaux et régionaux, pour décrypter les dynamiques économiques et accompagner les enjeux de demain.
  Congrès Unis à Strasbourg
  Congrès Unis à Marseille

8. Xerfi, Les administrateurs de biens, juin 2024.
9. UNIS : Union des Syndicats de l'Immobilier.

Notre vision engagée pour nos collaborateurs

Nous sommes attentifs à nos collaborateurs, force de notre entreprise.

Notre fierté : des collaborateurs **engagés au quotidien** et **prêts à recommander** CEGC.

Au sein du Groupe BPCE, nous menons une enquête biennale visant à évaluer leur satisfaction et leur engagement[1].

Les résultats indiquent que l'engagement et la recommandation sont élevés chez CEGC :

89 % des collaborateurs sont engagés et 92 % recommanderaient CEGC en tant qu'employeur.

Nos indicateurs surclassent les standards du secteur, selon le benchmark Ipsos (respectivement 67 % et 64 %) et sont en hausse depuis 2 ans de 6 points chacun.

En 2025, l'enquête intégrait de nouvelles questions, relatives au projet stratégique « Vision 2030 » du Groupe BPCE. Les résultats sont gratifiants : 88 % des répondants pensent que le projet stratégique va dans la bonne direction et 93 % sont confiants dans la capacité de CEGC à réussir la mise en œuvre du projet stratégique.

Ces chiffres témoignent de notre engagement collectif et de la confiance que nous bâtissons ensemble.

La prise en compte des nouveaux enjeux de compétence et la gestion de l'employabilité constituent des composantes essentielles du bien-être de nos collaborateurs ; ils se situent au cœur de notre stratégie.

- Un **portail dédié permet à nos collaborateurs** qui le souhaitent, d'être acteurs de leur trajectoire professionnelle : ils bénéficient de parcours métiers par direction, de formations, d'outils permettant d'évaluer et de rendre visibles les compétences de chacun, d'offres de mobilité, de témoignages.

53 %

Notre appartenance au Groupe BPCE permet d'offrir aux collaborateurs des perspectives d'évolution et de multiplier les expériences. La mobilité interne est encouragée. En 2025, 53 % des postes de CEGC ont été pourvus par la mobilité interne au sein de CEGC et du Groupe.

- En 2025, nous avons ouvert notre deuxième site CEGC, nommé **Polaris, situé à Saint-Grégoire à proximité de Rennes**. Notre démarche s'inscrit dans notre volonté de renforcer notre présence sur les territoires tout en restant fidèle à notre culture et à notre modèle. Notre ambition est de recruter tous les métiers de CEGC en région.

Nous sommes attentifs à la mixité, à l'inclusion et à l'intégration des nouveaux collaborateurs.

- Notre très bon **score de mixité**, de 98/100[2], en augmentation (+4 points), illustre notre volonté, ancrée depuis de nombreuses années, de maintenir des principes d'égalité et de mixité au sein de notre entreprise.

Mixité professionnelle >

- Notre taux d'emploi des salariés en situation de **handicap** est de 6,63 %. Nous les accompagnons dans leur évolution professionnelle avec une attention particulière portée à l'aménagement de leur poste de travail dans un environnement de bureaux partagés ou à domicile grâce à l'intervention d'un ergonome.
- Les **bureaux partagés** (flex office) et le télétravail à hauteur de 50 % constituent notre modèle de fonctionnement, visant à un équilibre entre le temps collaboratif au bureau et le travail en distanciel.

Faciliter l'intégration de nos **nouveaux collaborateurs** est une priorité. Découvrez la série de vidéos « Garanti(e) sans filtre ».

1. Du 5 au 23 mai 2025 les collaborateurs du Groupe BPCE ont été invités à répondre à l'enquête Vision 2030 menée par l'organisme indépendant IPSOS. Cette enquête vise à mesurer l'expérience de travail, dans le cadre d'un dispositif d'écoute et de dialogue avec les équipes. Benchmark Ipsos : Banking / Financial services + Insurance x France 2024.
2. Index bâti autour de 5 indicateurs d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

Diversité

Chiffres au 31/12/2025 - Effectif CDI



62% de **femmes**

38% d'**hommes**

Pourcentage des **salariés cadres**
86%

Age moyen des CDI
43 ans et 4 mois

Pourcentage des salariés de **moins de 30 ans**
9%

Pourcentage des salariés de **55 ans et plus**
12%

98/100 résultat **index H/F**

13 **nationalités** différentes

6,6% taux d'emploi des salariés en **situation de handicap**

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 936 079 RCS Paris - 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Téléphone : + 33 (0)1 83 19 85 00 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-egc.com
Filiale du Groupe BPCE, identifiée par l'Identifiant unique SIREN n° 775 725 581, immatriculée par l'ACPR sous

GROUPE BPCE

Nous amplifions les actions de solidarité portées par nos collaborateurs.

Nous soutenons les **salariés aidants familiaux** en leur proposant un dispositif adapté, incluant notamment des dons de jours de congés, des journées de télétravail supplémentaires et l'accompagnement d'une assistante sociale.

Nous abondons les dons de nos collaborateurs en faveur des **grandes causes nationales**.

En 2025, nous avons versé le **solde restant dû de la taxe d'apprentissage** perçue au titre de la masse salariale de 2024, soit 22 770 € à 5 associations dont nous soutenons la cause depuis plusieurs années : La Cravate Solidaire, APF France handicap, Force Femmes, la Fondation Apprentis d'Auteuil et le Réseau des Ecoles de la 2e Chance (E2C).

Retrouvez notre engagement.

Nous sommes engagés durablement en faveur du sport et de ses valeurs.

Nous accompagnons 3 athlètes de haut niveau en escalade : Oriane Bertone, Paul Jenft, Naïlé Meignan. **Oriane Bertone** bénéficie d'un contrat de sponsoring signé en 2025 ; **Paul Jenft** et **Naïlé Meignan**, d'un pacte de performance avec la Fondation du Sport Français depuis 2021, renouvelé en 2025.

Cet accompagnement est un gage de sérénité pour ces 3 athlètes, de quiétude face à leurs projets avec une aide financière bienvenue et un soutien qui contribue à consolider leur confiance.

Suivez leur actualité sur notre site.

Nous sommes heureux de valoriser l'escalade, un sport qui nous ressemble, qui allie la passion, la prise de risque, le challenge et la maîtrise confortée par la technique. Une occasion aussi de renforcer le collectif. Le collectif sportif CEGCàbloc qui a été créé pour soutenir les athlètes dans la perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, continue de développer les occasions de rencontres avec les athlètes, entre séances de découverte de la discipline en leur présence, et conférences.

Fort de son succès, le collectif sportif a diversifié en 2025 les **occasions de partages sportifs** : les collaborateurs peuvent se retrouver autour de randonnées, découvrir de nouvelles disciplines comme le badminton ou la boxe, relever des challenges avec le pôle Assurances et plus largement le Groupe BPCE.

Comme chaque année, les salariés volontaires de CEGC ont conjugué pratique sportive et engagement solidaire. Ils ont pris part aux **courses solidaires** qui leur tiennent à cœur, parmi lesquelles les courses et marches Odysséa en faveur de la lutte contre le cancer du sein, la course solidaire « Enfants sans Cancer » organisée par l'association « Imagine for Margo » qui agit afin d'accélérer la recherche sur les cancers pédiatriques, les foulées de l'assurance 2025 au profit de la prévention et de la lutte contre les maladies cardiovasculaires.

CEGC **accompagne la transformation des métiers immobiliers**

CEGC, facilitateur des projets, créateur de sérénité

> **Assureur résilient, spécialiste des cautions et garanties financières.**

Nous facilitons les projets, les transactions et les financements de multiples acteurs économiques : particuliers, entreprises, professionnels, acteurs de l’immobilier, du logement social et de l’économie sociale.

Nous associons des solutions digitales performantes et un accompagnement personnalisé par nos experts, autour de 3 types d’offres :

- **Cautions de crédits bancaires** qui confortent les financements de projets au travers de cautions de crédits à l’habitat pour les particuliers, cautions de crédits aux copropriétés pour la rénovation des immeubles d’habitation, cautions de crédits aux professionnels (financements de l’exploitation, des locaux professionnels ou mixtes), ou bien encore cautions de crédits aux acteurs de l’économie sociale et du logement social.
- **Garanties financières réglementées ou contractuelles et garanties fiscales** aux entreprises, notamment les cautions de marché destinées aux entreprises du bâtiment.
- **Garanties financières et offres d’assurance** pour les métiers de l’immobilier : nous proposons des garanties financières pour les promoteurs immobiliers, property managers, administrateurs de biens et agents immobiliers, constructeurs de maisons individuelles, ainsi que des **offres d’assurances** telles que le pack assurances construction, la garantie de remboursement d’acompte pour les constructeurs de maisons individuelles au bénéfice de leurs clients maîtres d’ouvrage, la garantie de paiement des sous-traitants constructeurs, ou bien encore la garantie des loyers impayés pour les administrateurs de biens pour le compte de leurs clients propriétaires-bailleurs.

Notre offre de **Cautions structurées** constitue quant à elle une opportunité pour nos partenaires bancaires d’augmenter leur capacité d’accompagnement de leurs clients, tout en maîtrisant leurs limites d’exposition aux risques de crédit, en maîtrisant leurs fonds propres mobilisés et en optimisant le niveau de rentabilité. Nos partenaires nous cèdent une partie de leur risque de crédit que nous garantissons avec l’appui du marché de la réassurance mondiale. Notre équipe dédiée aux cautions structurées propose des solutions de garanties adaptées à chaque type de portefeuille, chaque type d’activité et profil de risque. En 2025, l’encours garanti et réassuré a atteint 11.4 Md€.

En réponse aux évolutions du marché, nous déployons nos offres et élargissons nos canaux de distribution

Protéger nos clients et sécuriser le marché.

En lien avec l'élan de reprise du marché de la **construction de maisons individuelles**, nous renforçons l'accompagnement **de nos clients constructeurs** avec un complément d'offres :

- Nous avons déployé la **garantie de paiement des sous-traitants constructeurs (GPST)** : elle répond aux besoins des constructeurs de garantir auprès de leurs sous-traitants le paiement des travaux réalisés et complète naturellement les garanties détenues par nos clients - la garantie de livraison à prix et délai convenus, ainsi que la garantie de remboursement d'acompte.
- Nous avons élargi les garanties de notre **offre Pack'Co d'assurances construction**, tant pour la garantie Tous risques chantier que pour la Dommages-ouvrage, et également la Responsabilité civile d'exploitation qui comporte désormais la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement (RCAE).

En savoir plus : Nos offres.

Elargir nos canaux de distribution pour notre offre Garantie des loyers impayés.

Nous avons ouvert au courtage notre offre Garantie des loyers impayés qui permet à nos clients administrateurs de biens de contribuer à sécuriser les revenus de leurs clients, dans un marché locatif sous tension, en signant une convention avec le Groupe ODEALIM **en octobre 2025**.

Soutenir l’accès au logement.

Nous soutenons l’accès au logement aux côtés de nos partenaires, les réseaux du Groupe BPCE.

- 1/5e de la production cautionnée de nouveaux crédits à l’habitat est garantie par CEGC. Nous sommes le 3e garant des prêts immobiliers aux particuliers, soit 27,4 Md€ d’engagements en 2025[1].
- Nous nous joignons à l’initiative des Banques Populaires et des Caisses d’Epargne qui viennent compléter le **prêt à taux zéro (PTZ)** élargi depuis le 1er avril 2025 par la loi de finances 2025, pour faciliter l’accession à la propriété des moins de 36 ans, dans un dispositif qui peut doubler son montant jusqu’à 25 000 €[2], et une durée d’emprunt pouvant aller jusqu’à 25 ans.

Notre offre Garantie des loyers impayés à destination de notre clientèle d’administrateurs de biens tient compte de l’évolution du marché locatif.

- Nos **critères d’éligibilité visent à favoriser l’accès au logement dans un contexte de tension locative**. Cette flexibilité découle de notre expertise poussée sur le risque « particulier » issue de notre large éventail d’analyses des dossiers de prêts immobiliers.
- La fluidité dans le processus de sélection, adjointe au module avec réponse en temps réel, facilitent pour nos clients administrateurs de biens le renouvellement des baux consentis par leurs clients propriétaires bailleurs.

Nous œuvrons aux côtés des associations qui se mobilisent pour l'accès au logement des personnes en situation de vulnérabilité.

- Depuis 2 ans, nous avons engagé, avec le **mouvement SOLIHA**, un mécénat de compétences et dotations financières **avec la Ligue Nationale Contre le Taudis** (LNCT). Entre 2024 et 2025, le mouvement SOLIHA a bénéficié de l'expertise et des compétences en analyse financière de 28 salariés volontaires de CEGC, soit 234 heures dédiées. La Ligue Nationale Contre le Taudis est une association reconnue d'utilité publique dans le domaine du logement, qui œuvre pour l'amélioration des logements insalubres et le développement d'une offre nouvelle d'habitat pour les plus démunis, avec une visée d'insertion sociale. Nous poursuivons notre collaboration en 2026. Lien vers post LinkedIn.
- Nous accompagnons les **Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®)** à travers une convention partenariale avec la fédération Fapil. Elles peuvent ainsi bénéficier de notre garantie financière et de notre accompagnement pour accomplir leur mission : sécuriser et mobiliser les propriétaires du parc privé en faveur de l'insertion sociale par le logement.

1. ACPR, production mensuelle de crédits à l'habitat

2. La loi des finances 2025 élargit, sous certaines conditions, le prêt à taux zéro (PTZ) à tous les logements neufs sur l'ensemble du territoire français, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons individuelles à partir du 1er avril 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027.

Vigilants sur les risques inhérents à la valorisation du patrimoine immobilier

CEGC accompagne les emprunteurs et les débiteurs.

Aux côtés de nos partenaires, les réseaux du Groupe BPCE, nous incluons le **diagnostic de performance énergétique** (DPE) du bien immobilier dans l'appréciation du risque de crédit. Nous nous assurons notamment que l'emprunteur aura la capacité à faire les travaux, afin de rendre son bien moins énergivore. Cela permet dans le même temps de revaloriser son bien, la notation DPE induisant souvent une baisse de la valeur des logements les plus mal notés.

Depuis 2024, notre **foncière** « CEGC Soutien Immo » filiale à 100 % de CEGC, nous permet de soutenir les enchères de biens en vente judiciaire, ou de les acquérir amiablement auprès de nos débiteurs. Une initiative au bénéfice de tous. En effet, nous sommes partis du constat que les débiteurs gérés par nos équipes du Recouvrement pouvaient rencontrer des difficultés dans la vente de leur bien, en cas de mauvais DPE notamment, et que les ventes judiciaires, particulièrement en territoires non tendus, se clôturaient régulièrement sur un prix décevant par manque d'enchérisseurs. Notre foncière revend ensuite le bien, et affecte le prix de vente au remboursement de la dette due à CEGC, et restitue le reliquat le cas échéant*.

Et parce que les accidents de la vie peuvent fragiliser un budget et rendre parfois impossible le remboursement d'un prêt, nous cherchons à accompagner au mieux ces situations. C'est pourquoi nous avons choisi d'unir nos forces depuis 2025 à celles de **CRÉSUS**, acteur de référence de l'accompagnement des personnes en difficulté financière. Cette collaboration vise à mettre en commun nos expertises pour offrir des solutions concrètes et humaines afin d'accompagner ces emprunteurs et les aider à retrouver de la stabilité et à sécuriser durablement leur situation budgétaire.

* Sous réserve de l'absence d'autres créanciers inscrits sur le bien.

DPE >

Notre foncière >

DIAGNOSTIC DPE

« **Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.** »

Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre). Il a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte », de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer et d'estimer ses charges énergétiques. »

Définition du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires[1].

La loi « Climat et résilience »[2], adoptée en 2021 en France, dont les premières dispositions sont entrées en application en août 2021, a apporté des évolutions significatives au DPE. **Depuis le 1er juillet 2021, le DPE a perdu son caractère purement informatif pour devenir pleinement opposable.** Sa méthode de calcul a été revue pour être plus fiable et il a également été rendu plus lisible.

Le DPE : une valeur montante dans les critères de choix des acheteurs et un point de douleur pour les investisseurs.

Depuis 2021, dans un contexte de forte reprise des transactions immobilières et d'augmentation du coût de l'énergie, **le DPE est devenu un critère de choix pour les acheteurs.**

Selon le baromètre Epargne & Placements BPCE L'Observatoire-Audirep de septembre 2025* réalisé par la Direction Etudes et Prospective, Pôle Finance et Stratégie BPCE :

- Un DPE F ou G est un **motif de vente pour 42 % des vendeurs,**
- Le DPE est devenu un **critère important pour 75 % des acheteurs.** Les logements ayant une faible performance énergétique (classés F ou G) sont vus comme des biens permettant une négociation de prix, ou comme des biens « à éviter ».

Le DPE est en 3e position des **motifs de désengagement pour les propriétaires-bailleurs.**

- Point de bascule en 2025 : au global en perspective sur 5 ans, les bailleurs privés sont désormais plus nombreux à vouloir se désengager (25%) qu'à investir (23 %) en locatif,
- Et 20 % sous-tendent leur souhait de se désengager à la « nécessité de réaliser des travaux en raison de la classe énergétique du logement (DPE) », soit, en 3e position après « la fiscalité trop lourde sur les loyers » (32%) et la « gestion des biens qui devient trop lourde » (25%).

  En écho : le DPE est également le seul critère de frein à s'engager qui progresse depuis 2022 : « l'impossibilité de louer en raison des normes DPE » : 21% (+5 points).

* Interviews auprès d'un échantillon national représentatif de 2 000 français âgés de 18 ans et plus, et sur-échantillon de 558 bailleurs privés.

Au-delà de son influence grandissante, le DPE est désormais obligatoire lors des ventes et des locations de logements.

La réalisation d'un audit énergétique est désormais obligatoire[3] en cas de vente de certains logements appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G. Ce processus vient compléter le DPE.

- Déjà en vigueur pour les logements classés F ou G depuis le 1er avril 2023, **et pour les logements classés E depuis le 1er janvier 2025, cette obligation s'appliquera** aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.

Le **bailleur doit désormais intégrer le DPE au dossier de diagnostic technique (DDT)** et le remettre au futur locataire. Tenus de fournir aux locataires des « logements décents »[4], les bailleurs sont progressivement **contraints, avec pour objectif d'encourager les rénovations énergétiques.**

- Depuis le 24 août 2022, les bailleurs de logements **classés F ou G ne peuvent plus augmenter les loyers** en métropole, et la mesure est entrée en vigueur le 1er juillet 2024 pour les Départements et Régions d'Outre-Mer.
- Depuis le 1er janvier 2025 en métropole, les logements **classés G ne sont plus autorisés à la location sans rénovation.**
- A partir du 1er janvier 2028 en métropole, les interdictions à la location toucheront les logements classés F ; et à partir du 1er janvier 2034, les logements classés E.
- Sont concernés les nouveaux contrats de location et les renouvellements ou reconductions tacites de contrats.
- En outre-mer, ces délais sont aménagés pour s'appliquer à compter du 1er janvier 2028.

Devenu le principal outil de lutte contre les passoires thermiques, le DPE fait l'objet d'ajustements réguliers pour tenir compte des spécificités du marché immobilier[5].

- Un arrêté du 25 mars 2024 a **révisé le mode de calcul** du DPE pour les **logements de moins de 40 m²** pour permettre de « rendre les seuils des DPE plus équitables face à une surreprésentation des passoires énergétiques (étiquettes F ou G du DPE) dans ces petites surfaces ».

En parallèle, en mars 2025, le Gouvernement a lancé un plan d'action pour restaurer la confiance dans le DPE et lutter contre les diagnostics de complaisance[6].

Le DPE exerce un impact avéré sur les volumes et les prix de vente des logements anciens.

Progression de la part des passoires énergétiques dans les ventes :

Les notaires de France[7] ont mis en évidence que la part des ventes de logements anciens classés F et G en France métropolitaine (hors Corse) a augmenté entre 2021 et 2025 :

- De 11 % en 2021 à 15% en 2025.
- Quand, dans le même temps, la part de ces logements dans le parc a plutôt eu tendance à se réduire selon l'ONRE[8] (pas de chiffrage précis du fait des révisions du mode de calcul en 2024).

Plus le logement est économe, plus le prix médian augmente... et inversement ; par ailleurs, les écarts tendent à s'amplifier :

Les notaires de France[7] ont mis en évidence une décote de prix pour des biens en étiquettes F et G ; soit, pour les appartements :

- Respectivement **de - 8 % à - 12 % pour 2024** par rapport aux biens en étiquettes D, en moyenne et toutes choses égales par ailleurs.
- **En 2021**, la décote s'échelonnait de - 4% à - 11% selon les régions de France (hors Corse).

Les écarts sont moins perceptibles en zones tendues ; l'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements est moins important en Île-de-France.

La transition énergétique avec l'enjeu majeur de rénovation énergétique des logements, la prise de conscience des risques inhérents et la valorisation du patrimoine immobilier, constituent des points d'attention pour CEGC.

- Dans le cadre des cautions de crédit immobilier aux particuliers, nous incluons le diagnostic de performance énergétique (DPE) du bien immobilier dans l'appréciation du risque de crédit.
- Nous garantissons les travaux de rénovation énergétique des logements, tant au niveau des prêts travaux des copropriétaires* que des prêts travaux au sein des copropriétés.*
- Notre foncière « CEGC Soutien Immo », filiale à 100 % de CEGC, nous permet de soutenir les enchères de biens en vente judiciaire, ou de les acquérir amiablement auprès de nos débiteurs. Une initiative au bénéfice de tous. En effet, nous sommes partis du constat que les débiteurs gérés par nos équipes du Recouvrement pouvaient rencontrer des difficultés dans la vente de leur bien, en cas de mauvais DPE notamment, et que les ventes judiciaires, particulièrement en territoires non tendus, se clôturaient régulièrement sur un prix décevant par manque d'enchérisseurs. Notre foncière revend ensuite le bien, et affecte le prix de vente au remboursement de la dette due à CEGC, et restitue le reliquat le cas échéant**.

* Sous réserve d'étude et d'acceptation du dossier par CEGC

** Sous réserve de l'absence d'autres créanciers inscrits sur le bien

Pour repères[8] : le ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, estimait, au 1er janvier 2025 :

L'ensemble du parc à 37,4 millions de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) en France métropolitaine, parmi lesquels :

- 14,4 % de « passoires énergétiques » (classées F et G) au global des logements,
- Contre 12,7 % pour les résidences principales, et 13,8 % pour le parc locatif privé

Moins de passoires énergétiques après la réforme du DPE mais les logements les plus petits restent les plus énergivores :

- 19,9 % des logements de moins de 30 m² ont une étiquette F ou G contre seulement 9,9 % des logements de plus de 100 m².

La réforme du calcul du DPE en 2024 pour les petites surfaces explique 40 % de la baisse des logements classifiés F & G pour les résidences principales : de 4,2 millions en 2024 à 3,9 millions en 2025.

1. https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe
2. https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924
3. Article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
4. https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques
5. https://www.economie.gouv.fr/particuliers/immobilier-diagnostic-performance-energetique-dpe#
6. Notaires de France, CP 12 septembre 2025 : diagnostic de performance energétique, les nouveautés 2025. En référence, la loi n°2025-594 du 30 juin 2025 et 5 arrêtés
7. Notaires de France : la valeur verte des logements en France 2025, transactions 2024 - 7 janvier 2026
8. https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2025

CEGC accompagne la transition environnementale.

Parmi les points d'attention pour CEGC : la **transition énergétique avec l'enjeu majeur de rénovation** énergétique des logements et la valorisation du patrimoine immobilier.

Nous cautionnons le **financement de la rénovation énergétique** des logements et des copropriétés :

- Aux côtés des réseaux du Groupe BPCE, nous permettons aux particuliers d'engager des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique de leur logement (garanties des offres de financement de **rénovation énergétique et éco-PTZ**[3]).
- Nous garantissons les travaux de rénovation énergétique des logements, tant au **niveau des prêts travaux des propriétaires*** que des prêts des travaux au sein des copropriétés*.
- Pour compléter l'offre de prêts collectifs des réseaux du Groupe BPCE, nous accompagnons ceux qui proposent de financer les **syndicats de copropriétaires***. Ces prêts demandent une analyse spécifique du risque de crédit.

* Sous réserve d'étude et d'acceptation du dossier par CEGC.

3. L'éco-prêt à taux zéro ou Eco-PTZ est un prêt à taux d'intérêt nul, qui a pour objectif d'aider les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur logement sous certaines conditions. https://www.economie.gouv.fr/particuliers/gerer-mon-argent/emprunter-et-sassurer/leco-pret-taux-zero-eco-ptz-pouvez-vous-en-beneficier.

CEGC travaille à évaluer et mesurer l’impact des risques climatiques.

La **gestion proactive des risques liés au changement climatique** est essentielle pour la maîtrise de notre modèle économique. Nous nous sommes associés à MathWorks afin de développer un cadre complet de tests de résistance aux changements climatiques, permettant d’évaluer les risques physiques et de transition au sein de notre portefeuille de cautions de prêts immobiliers et d’accompagner nos clients dans un environnement climatique en forte évolution et incertain.

Nous travaillons également, en lien avec le Groupe BPCE, à une meilleure évaluation des **risques climatiques physiques** pour identifier les événements susceptibles de peser à terme sur la valeur d’un bien immobilier.

- Le risque physique fait référence aux effets financiers du changement climatique (notamment la multiplication des événements climatiques extrêmes et les modifications progressives du climat) et de la dégradation de l’environnement (comme la pollution de l’air, de l’eau et de la terre, le stress hydrique, la perte de biodiversité et la déforestation).

Depuis 2024, nous avons rejoint avec le Groupe BPCE l'initiative internationale **Act4nature**[4], portée par des réseaux d'entreprises avec des partenaires scientifiques, des ONG environnementales et des organismes publics. Son objectif consiste à développer la mobilisation des entreprises en faveur de la biodiversité par des engagements pragmatiques et soutenus par leurs dirigeants.

Retrouvez plus d'informations dans notre rapport ESG 2025.

4. https://www.act4nature.com

Nos collaborateurs sont sensibilisés aux enjeux de responsabilité sociétale des entreprises (RSE)

Attentifs à la réduction de notre empreinte environnementale.

Nous contribuons à consommer moins :

- Nous incitons au nettoyage des boîtes mails et à la suppression des documents ou applications inutiles et énergivores, notamment à l'occasion du Cyber World Clean Up Day (journée mondiale du nettoyage numérique).
- Nous avons mis en place une politique de zéro papier et objets publicitaires pour nos événements, et notre standiste est certifié ISO 20121 et ce, depuis plusieurs années déjà.
- Nous déployons les plans de sobriété énergétique en vigueur au sein du Groupe BPCE et nous encourageons la mobilité douce.

Nos équipes bénéficient de formations pour aider à comprendre nos impacts et agir collectivement. En 2025, nous avons intégré le taux de réalisation collective de deux formations RSE dans le **calcul de l'intéressement, dynamisant ainsi l'acculturation de nos collaborateurs à cet enjeu qui nous tient à cœur** :

- La « **Climate school** » : un programme pédagogique, dédié au climat et à la transition écologique, qui propose des vidéos conçues en collaboration avec des scientifiques et un large réseau d'experts. Cette formation permet à nos collaborateurs de comprendre et d'intégrer les principes et les pratiques liés au développement durable dans leur travail quotidien. Ce programme pédagogique est destiné à tous les collaborateurs du Groupe dont CEGC.

409 collaborateurs ont réussi et finalisé la formation au 31/12/2025, soit 96 % des effectifs*.

- Ateliers 2tonnes : nos collaborateurs ont l'opportunité de se former en découvrant les leviers individuels et collectifs de la transition vers un monde bas carbone. « 2 tonnes » représente l'empreinte carbone moyenne par habitant que nous devrions atteindre en 2050 sur la planète, notamment pour respecter l'Accord de Paris. Au travers d'ateliers, nos collaborateurs déterminent en groupes des actions personnelles et collectives à mettre en place afin d'atteindre cet objectif à horizon 2050.

257 collaborateurs ont suivi la formation au 31/12/2025, soit 55 % des effectifs*.

300 Collectivement, à l’issue des ateliers c’est-à-dire de 3,5 heures de réflexions et partages de bonnes pratiques, nous avons mis en lumière plus de 300 propositions qui peuvent contribuer à diminuer notre empreinte carbone, individuellement et collectivement. Nous avons extrait 20 actions regroupées autour de 8 thématiques que nous allons explorer pour CEGC.

* Total effectif comptabilisé au 31/12/2025.

Depuis 2 ans, chacun de nos collaborateurs a au moins un objectif RSE fixé dans son entretien annuel d’évaluation, et certains d’entre eux ont un rôle de référent RSE consistant à promouvoir et piloter la démarche RSE de l’entreprise auprès de leurs équipes et en transverse.

Nombre d’entre eux participent à des **actions de solidarité** que nous partageons régulièrement sur notre compte LinkedIn.

Nous intégrons l’Intelligence Artificielle de manière transversale

L’Intelligence Artificielle, un levier de transformation au service de nos clients.

L’utilisation historique de l’intelligence artificielle pour traiter rapidement les demandes des partenaires constitue un atout :

- Notre **outil d’aide à la décision**, utilisant l’intelligence artificielle, que nous combinons à notre outil d’acceptation immédiate permet d’**accélérer les délais de réponses** : autour de 45 % des demandes de cautions de crédits immobiliers aux particuliers, instruites par les Caisses d’Epargne et les Banques Populaires, bénéficient d’un accord instantané.

L’intégration en 2025 de l’IA transformante permet de **fluidifier et d’industrialiser nos parcours métiers clés** :

- **Processus de souscription**. Parmi les cas d’usage :

  Préparer les analyses financières dans le cadre des renouvellements entreprises : nous avons développé une application interne pour automatiser la collecte et le traitement des données multi-sources. L’IA agrège plus de 80 indicateurs par contrepartie (données comptables, engagements, incidents etc.) et génère une fiche rassemblant les données clés pour nous permettre de prendre nos décisions.

- **Processus de gestion des sinistres** :

  Fluidifier le règlement des sinistres : nous utilisons des modèles d'IA génératives et de Machine Learning qui permettent de repérer et d'extraire, à partir de nombreux documents volumineux, les signatures et informations requises avec rapidité et précision ; cette automatisation permet à nos gestionnaires de sinistres de se concentrer sur le cœur de leur métier : les analyses approfondies pour une indemnisation précise et leurs relations avec les partenaires.

L'Intelligence Artificielle nous permet d'automatiser les étapes à faible valeur ajoutée, de fiabiliser les traitements et d'augmenter notre capacité opérationnelle tout en maintenant un haut niveau de qualité de service.

Data & IA >

L’Intelligence Artificielle au service de la performance interne.

Nous encourageons l’usage de l’intelligence artificielle dans nos métiers et formons, pour cela, nos collaborateurs.

« MAiA, le portail de mes IA génératives au quotidien » du Groupe BPCE, basé sur une solution interne d’IA générative, permet à chaque collaborateur d’avoir accès, pour son usage professionnel, à des assistants IA en toute sécurité.

100 % de nos collaborateurs ont désormais accès à MAiA. Fin 2025, 69 % l’utilisaient de façon régulière.

Nous **favorisons l’acculturation** à travers un parcours d’appropriation :

- Nos collaborateurs ont accès à un programme de sensibilisation et de formations pour mieux comprendre les algorithmes et en maîtriser les limites.
- Nous accompagnons les cas d’usage IA avec des aides à la rédaction de prompts[1] : des catalogues de modèles de prompts, transversaux, par métier et par usage sont à disposition.

Nous valorisons les **échanges pour accompagner le changement et la montée en compétences** :

- Des moments de partage « corners MAiA » mensuels intègrent des temps dédiés à l’échange d’expérience et aux questions-réponses.
- Nous encourageons les collaborateurs à contribuer au développement des catalogues de prompts que nous mettons en valeur au bénéfice de tous.

206 collaborateurs ont été formés à l’IA en 2025 - soit 442 collaborateurs depuis 2 ans - pour un volume de 398 heures de formation.

1. Prompt ou instruction générative. Mot anglais signifiant « incitation » ou « amorce ». Il s’agit d’une instruction ou une question que l’on pose à une intelligence artificielle pour qu’elle génère une réponse. Le prompt permet notamment de lui préciser un contexte, un rôle, un format, voire des exemples sur la tâche à réaliser.

Nos chiffres

Chiffres >

Bilan >

Compte de résultats >

Actions RSE

Actions RSE >

Satisfaction clients

Satisfaction clients >

BILAN

au 31/12/2025

ACTIF	2025	2024
Actifs incorporels	**16 758**	**18 589**
Placements	**3 874 739**	**3 832 558**
Terrains et constructions	167 763	180 004
Placements avec les entreprises liées	6 523	6 517
Autres placements	3 700 454	3 646 037
Part des cessionnaires et rétrocessionnaires dans les provisions techniques	**38 547**	**32 356**
Créances	**532 591**	**419 324**
Primes acquises non émises	7 291	6 956
Autres créances nées d'opérations d'assurance	4 201	3 207
Créances nées d'opérations de réassurance	21 338	10 437
Etat, organismes sociaux	397	54
Personnel	418	400
Débiteurs divers	498 945	398 270
Autres actifs	**34 263**	**31 959**
Actifs corporels d'exploitation	17	17
Comptes courants et caisse	34 246	31 943
Comptes de régularisation - actif	**226 005**	**243 491**
Intérêts acquis non échus	24 600	20 704
Frais d'acquisition reportés	169 713	179 790
Charges constatées d'avance	694	567
Autres	30 998	42 430
TOTAL ACTIF	**4 722 902**	**4 578 278**

Comptes individuels en milliers d'euros – Chiffres arrondis (normes françaises)

PASSIF	2025	2024
Capitaux propres	**736 915**	**709 557**
Capital	262 391	262 391
Primes de fusion	66 563	66 563
Primes d'émission	133 069	133 069
Réserves ordinaires	174 952	174 952
Report à nouveau	22 707	95
Résultat de l'exercice	78 233	72 487
Passifs subordonnés	**552 187**	**552 187**
Emprunt subordonné	552 187	552 187
Provisions techniques	**3 245 063**	**3 160 352**
Provisions pour primes non acquises	2 965 896	2 899 190
Provisions pour sinistres	279 168	261 162
Provisions pour risques et charges	**6 193**	**5 929**
Dettes pour dépôts réassureurs	**59**	**58**
Autres dettes	**163 369**	**133 930**
Dettes nées d'opérations d'assurance directe	76 830	52 645
Dettes nées d'opérations de réassurance	11 515	6 232
Dettes envers des Ets de crédits	68	0
Emprunts et dettes financières divers	-75	-75
Dépôts et cautionnements reçus	7 343	6 249
Personnel	14 697	13 670
Etat, organismes sociaux	10 428	9 805
Créanciers divers	42 564	45 403
Comptes de régularisation - passif	**19 116**	**16 265**
TOTAL PASSIF	**4 722 902**	**4 578 278**

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31/12/2025

COMPTE TECHNIQUE	Opérations brutes	Cessions et rétrocessions	2025 Opérations Nettes	2024 Opérations Nettes
Primes acquises	**423 240**	**131 959**	**291 281**	**299 265**
Primes	489 945	132 017	357 928	251 387
Variation des primes non acquises	- 66 705	- 58	- 66 647	47 878
Produits des placements alloués			**45 767**	**37 058**
Autres produits techniques			**1 872**	**2 803**
Charges des sinistres	**- 121 677**	**- 34 718**	**- 86 960**	**- 67 054**
Prestations et frais payés	- 132 911	- 28 585	- 104 327	- 140 256
Charges des provisions pour sinistres	11 234	- 6 133	17 367	73 202
Participation aux résultats			**16**	**- 106**
Frais d'acquisition et d'administration			**- 100 662**	**- 117 882**
Frais d'acquisition			- 120 504	- 126 190
Frais d'administration			- 15 720	- 16 351
Commissions reçues des réassureurs			35 562	24 658
Autres charges techniques			**- 45 772**	**- 43 350**
RESULTAT TECHNIQUE			**105 543**	**110 733**

Comptes individuels en milliers d'euros – Chiffres arrondis (normes françaises)

COMPTE NON TECHNIQUE	2025 Opérations Nettes	2024 Opérations Nettes
Produits des placements	**103 225**	**111 823**
Produits des placements	68 366	58 438
Autres produits des placements	14 674	18 782
Profits provenant de la réalisation des placements	20 186	34 602
Charges des placements	**- 46 940**	**- 66 358**
Frais de gestion et frais financiers	- 26 046	- 24 936
Autres charges des placements	- 14 870	-21 231
Pertes provenant de la réalisation des placements	- 6 024	- 20 191
Produits des placements transférés	**- 45 767**	**- 37 058**
Autres produits non techniques	**310**	**404**
Résultat exceptionnel	**0**	**- 2 789**
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	- 2 789
Participation des salariés	**- 6 087**	**- 3 671**
Taxes sur les bonis/malis	**- 24**	**- 592**
Impôt sur les bénéfices	**- 32 027**	**- 40 005**
RESULTAT DE L'EXERCICE	**78 233**	**72 487**

SATISFACTION CLIENTS ET PARTENAIRES

Conseillers particuliers, partenaires des réseaux de BPCE en relation avec CEGC pour les cautions de crédits immobiliers aux particuliers

97 % satisfaits des prestations et services de CEGC (dont 57 % très satisfaits)

Niveau de recommandation de CEGC = + 58

Source : Baromètre de satisfaction des conseillers des réseaux de BPCE, réalisé par l'institut ENOV, cumul annuel 2025, 4 vagues trimestrielles, 773 répondants partenaires bancaires, représentatifs de nos activités.

Conseillers professionnels, partenaires des réseaux de BPCE en relation avec CEGC pour les cautions de crédits aux professionnels

93 % satisfaits de l'entrée en relation avec CEGC (dont 45 % très satisfaits)

Niveau de recommandation de CEGC = + 38

Source : Baromètre de satisfaction des conseillers des réseaux de BPCE, réalisé par l'institut ENOV, cumul annuel 2025, 4 vagues trimestrielles, 405 répondants partenaires bancaires, représentatifs de nos activités.

Clients entreprises de CEGC (clients directs) pour les Cautions de marché

99 % satisfaits de la relation globale avec CEGC (dont 73 % très satisfaits)

98 % satisfaits des fonctionnalités du site www.cautiondemarche.com* (dont 70 % très satisfaits) pour les 193 clients qui ont utilisé le site pour faire leur demande.

Niveau de recommandation de CEGC = + 58
Niveau de recommandation de l'outil caution de marché par les utilisateurs du site* = + 62

* Notre site www.cautiondemarche.com permet à nos clients de réaliser facilement leurs demandes de garanties en quelques clics.

Source : Baromètre de satisfaction de nos clients, cumul annuel 2025, 4 vagues trimestrielles, 295 clients répondants réalisé par l'institut ENOV, sur la qualité de notre relation et de la gestion de contrats par les équipes CEGC, représentatifs de nos activités.

Le Net Promoter Score (NPS) mesure la probabilité de recommandation : le score résulte de la différence entre les promoteurs (attribuant les notes 9 ou 10) et les détracteurs (notes de 0 à 6 inclus).



COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85
www.c-garanties.com

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Paris
Entreprise régie par le Code des assurances

Entité du Groupe BPCE, titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581_03FWUB délivré par l'ADEME
© 2026 - BPCE Assurances - Direction de la communication

GROUPE BPCE