

CRÉDIT MUTUEL-CIC HOME LOAN SFH

**Société anonyme à conseil d'administration
au capital de 220.000.000 €uros**

**6 avenue de Provence
75452 Paris cedex 9**

Siren : 480 618 800 RCS PARIS

ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPÉCIFIQUE

**SUR LES MODES ET RÉSULTATS D'ÉVALUATION ET LES MÉTHODES DE
RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES**

AU 31 DÉCEMBRE 2018

En application de l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF



Mesdames et Messieurs les administrateurs,

En notre qualité de contrôleur spécifique de la société Crédit Mutuel CIC Home Loan SFH et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des immeubles sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2018 et joints à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définis et mis en œuvre sous la responsabilité du Directeur Général de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2018.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à vérifier la conformité :

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2018,
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF, des modes et résultats d'évaluation des immeubles et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2018.

Cette attestation est régie par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou de la présente attestation, ou de toute question s'y rapportant.

Paris, le 26 avril 2019

Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
représenté par Stéphane MASSA

RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2018

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

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

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2018.

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

L'évaluation des immeubles financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

A. Évaluation des immeubles

Article 1er. – Les immeubles « financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du code monétaire et financier » (*arrêté du 23 février 2011*) font l'objet d'une évaluation prudente excluant tout élément d'ordre spéculatif.

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

Cette valeur est déterminée par écrit de manière claire et transparente et ne peut être supérieure à la valeur vénale.

Par dérogation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 euros ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat et garantis par l'immeuble évalué présente un capital unitaire restant dû, apprécié au moment de l'acquisition de ces prêts ou de leur apport en garantie, inférieur à 480 000 euros. » (*arrêté du 23 février 2011*)

Article 4. – « L'évaluation des biens immobiliers est réalisée par un expert indépendant au sens de l'article 168 de l'arrêté du 20 février 2007 relatif aux exigences de fonds propres applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement. » (*arrêté du mai 2007*)

B. Réévaluation des immeubles

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

a) Pour les immeubles à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;

b) Pour les immeubles à usage professionnel pour lesquels l'ensemble des prêts immobiliers appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû inférieur à 30 % du montant total initialement prêté ou inférieur à 480 000 euros, l'examen peut être effectué annuellement par l'utilisation d'une méthode statistique ;

c) Pour les immeubles à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est individuel et effectué tous les trois ans. Entre deux examens individuels, la valeur de ces immeubles est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;

d) Pour les immeubles à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est supérieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est annuel et individuel. » (*arrêté du 23 février 2011*)

A. Évaluation des immeubles

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

Comme prévu par la réglementation et par dérogation, pour les financements dont le coût total de l'opération est inférieur à 600 000 euros ou pour les prêts dont l'encours est inférieur à 480 000 euros, l'évaluation est basée sur le coût total de l'opération initiale. Ce dernier est défini comme la valeur du bien inscrite dans l'acte de vente, hors droits et frais, ou la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'aménagements. Toutefois, lorsque l'information n'est pas disponible, le montant initial du prêt est retenu comme valeur initiale du bien.

Dans les autres cas, (ainsi que pour quelques financements ne dépassant pas les seuils ci-dessus), le bien fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant du processus d'octroi du crédit et autonome dans son appréciation. Cette évaluation est réalisée par CMH (*Cautionnement Mutuel de l'Habitat*), où un service spécialisé a été créé sous l'appellation CMH ÉVALUATION. Cet expert est autonome dans son appréciation et dispose d'une longue expérience en matière d'évaluation de biens.

À noter également que depuis 2009, une règle de gestion a été définie pour le recalcul de la valeur estimée du bien, afin de tenir compte de l'état d'avancement d'une construction et/ou de travaux. Une valorisation proportionnelle au déblocage et une décote pour intégrer une marge de sécurité sont appliquées.

Pour les rachats de prêts, les procédures de détermination de la valeur initiale du bien sont identiques aux autres types de crédits.

Toutefois, si l'information n'est pas disponible au moment du rachat, la valeur initiale du bien est estimée par le montant du crédit racheté.

Pour les rachats de prêts octroyés avant le 30 mai 2016, la valeur initiale du bien est estimée à la date du rachat de prêt.

Pour les rachats de prêts octroyés après le 30 mai 2016, les outils ont été adaptés afin que la valeur initiale soit estimée à la date d'octroi du prêt racheté.

B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée mensuellement depuis le 31 octobre 2016, (trimestriellement avant) en utilisant les derniers indices trimestriels disponibles, selon une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

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

Sources des indices de prix des logements anciens :

- Les indices de prix des logements anciens de l'Île-de-France sont calculés par la société Paris Notaires Services (PNS) et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base BIEN

(Base d'Informations Économiques Notariales) appartenant à et gérée par PNS et alimentée par les notaires d'Île-de-France.

- Les indices de prix des logements anciens de la province sont calculés par la société Perval et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base Perval et alimentée par les notaires de province.
- Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France métropolitaine sont calculés par la société Perval et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases gérées par Perval et PNS.

Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

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

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

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

Réception et prise en compte des indices :

Nous recevons trimestriellement des mises à jour des indices de prix de logement par département et, pour Paris, par arrondissement. Il n'y a pas d'indice pour les départements de la Corse ni pour les DOM-TOM, nous utilisons l'indice « Province » pour ces cas.

Concernant les départements hors région parisienne, les indices Perval utilisés sont des indices moyens lissés, calculés à partir des 4 derniers indices bruts, et d'une moyenne pondérée des indices maisons et appartements qui reflète le parc des logements anciens. Les pondérations sont propres à chaque département et sont mises à jour tous les deux ans. Les notions de parc de référence et de pondération sont décrites au chapitre 3 de l'Insee méthode n°128, disponible sur le site internet de l'Insee.

Concernant les départements de la région parisienne, nous utilisons les indices des appartements et non les indices moyens appartement et maisons.

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

La valorisation des immeubles retenue au 31 décembre 2018 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs du 1^{er} trimestre 2018, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, derniers indices connus (cf. annexe).

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2018 ne sont pas réévalués, la valeur réexaminée correspond alors à la valeur initiale du bien.

Par ailleurs, une décote de prudence est appliquée en cas de hausse de l'indice, et depuis février 2012, une surcote en cas de baisse de l'indice.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin Décembre 2018 :

Évaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)			
	Nombre de créances	Valeur initiale	⁽¹⁾ Valeur réexaminée (statistique)
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	257,639	40,884	43,026
PRÊTS CAUTIONNÉS	114,207	20,053	20,729
TOTAL	371,846	60,937	63,755

⁽¹⁾ valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Élément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n° 2016-I-09 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Fait à Paris, le 24 Avril 2019

Christian ANDER

Directeur Général



ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs moyens du 1^{er} trimestre 2018 utilisés lors de la réévaluation du 30/11/2018 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	103,0160	034	100,2020	066	92,2334
002	91,4266	035	108,6778	067	106,5115
003	97,2245	036	90,8626	068	100,7574
004	95,9724	037	105,2458	069	118,9573
005	96,4813	038	100,2912	070	100,2717
006	97,3698	039	101,5949	071	95,5348
007	102,1193	040	103,5584	072	99,8724
008	90,6540	041	89,6959	073	112,3365
009	101,1120	042	97,5564	074	116,7289
010	93,0546	043	97,6009	075	138,9419
011	94,1995	044	112,7238	076	97,3162
012	97,7001	045	94,6395	077	101,0347
013	101,3926	046	95,9219	078	109,7898
014	100,3268	047	98,2942	079	99,5449
015	98,9678	048	95,1045	080	95,8089
016	102,7351	049	99,6344	081	96,9426
017	103,9715	050	100,4197	082	96,5950
018	87,5777	051	96,8735	083	96,4418
019	93,0711	052	91,9158	084	98,4912
021	97,3732	053	99,0860	085	105,2077
022	99,7387	054	98,8568	086	99,5185
023	89,9715	055	91,7296	087	93,5959
024	98,5144	056	100,5666	088	92,6420
025	101,3150	057	98,4876	089	90,1456
026	102,6502	058	88,7318	090	99,3949
027	94,8887	059	105,1217	091	101,2291
028	95,8531	060	98,5928	092	123,6849
029	101,6788	061	95,4838	093	114,5924
030	94,5961	062	101,9966	094	117,6308
031	112,2913	063	103,9042	095	102,4138
032	101,8356	064	103,6596	-	-
033	133,4748	065	100,8029	Province	102,8619

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	140,9683	008	131,8760	015	137,3888
002	140,9683	009	140,9683	016	131,8760
003	140,9683	010	142,0979	017	139,4378
004	140,9683	011	145,8897	018	145,8897
005	142,1106	012	138,2647	019	137,0764
006	140,9683	013	138,2947	020	141,2543
007	135,5441	014	140,2377	-	-