

CRÉDIT MUTUEL 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 2019

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 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 2019 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 2019.

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 2019,
- 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.

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 17 avril 2020

Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
représenté par Stéphane MASSA



Crédit Mutuel

Home Loan SFH

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

RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2019

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

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

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2019.

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*)

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

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.

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.

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

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 2019 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs du 1^{er} trimestre 2019, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, derniers indices connus (cf. annexe).

Les biens financés après le 1er trimestre 2019 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.

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.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin Décembre 2019 :

Évaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)			
	Nombre de créances	Valeur initiale	⁽¹⁾ Valeur réexaminée (statistique)
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	277 674	45,568	48,426
PRÊTS CAUTIONNÉS	122 499	21,922	22,947
Dont Crédit Logement	120 472	21,512	22,543
Dont Crédit Mutuel Caution Habitat SA	2 027	0,410	0,404
TOTAL	400 173	67,490	71,373

⁽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 16 Avril 2020

Christian ANDER

Directeur Général



ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs moyens du 1^{er} trimestre 2019 utilisés lors de la réévaluation du 30/11/2019 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	105,0635	034	102,8712	066	101,6044
002	97,3804	035	109,8966	067	109,9530
003	106,1153	036	101,7167	068	108,1744
004	104,5608	037	105,2477	069	113,5863
005	103,5804	038	104,2545	070	102,9159
006	103,4565	039	103,3185	071	100,9083
007	105,8551	040	112,5397	072	101,8404
008	100,8188	041	96,9192	073	106,3213
009	102,2629	042	105,0387	074	107,1501
010	101,1681	043	105,5039	075	119,7097
011	101,7805	044	114,9072	076	103,3234
012	102,2898	045	101,5029	077	101,2215
013	104,6314	046	105,6412	078	104,3577
014	107,0237	047	105,7052	079	101,7916
015	105,5039	048	102,2467	080	103,7285
016	104,2670	049	104,1392	081	103,5750
017	109,2760	050	108,6179	082	102,4971
018	96,0731	051	105,3166	083	104,1972
019	100,3638	052	100,2661	084	103,7987
021	101,7316	053	102,5055	085	109,7485
022	106,4198	054	102,6875	086	102,3468
023	99,2034	055	100,5359	087	100,3447
024	105,7944	056	109,8601	088	100,9802
025	103,1497	057	105,2780	089	99,9625
026	105,6300	058	99,9063	090	102,9958
027	103,2251	059	105,6380	091	101,6728
028	98,8759	060	102,2949	092	111,1767
029	106,9113	061	103,2835	093	109,3293
030	101,7153	062	104,1145	094	108,4956
031	107,6731	063	105,2226	095	102,1306
032	105,6412	064	110,8156	-	-
033	125,9672	065	101,8869	Province	106,5538

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	120,4182	008	119,7745	015	115,9186
002	120,2176	009	121,1403	016	118,9439
003	120,5028	010	120,5947	017	120,8284
004	120,6773	011	121,6449	018	122,6324
005	121,1151	012	117,2740	019	118,9641
006	121,1403	013	118,4824	020	120,8250
007	120,6139	014	117,5286	-	-