

# **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 2020**

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 2020 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 2020.

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 2020,
- 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 16 avril 2021

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 2020

**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 2020.

#### 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.

Pour les départements de la Corse, nous utilisons :

- les indices « Province » pour les biens antérieurs au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010
- les indices de la Corse (département n° 20) pour les biens postérieurs ou égal au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

Nous utilisons également les indices « Province » pour les biens situés dans les DOM-TOM car il n'y a pas d'indices spécifiques.

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 2020 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, derniers indices connus (cf. annexe).

Les biens financés après le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 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 2020 :

<b>Évaluation des immeubles financés apportés en garantie</b> (en milliards d'euros)			
	<b>Nombre de créances</b>	<b>Valeur initiale</b>	<b><sup>(1)</sup> Valeur réexaminée (statistique)</b>
<b>PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>	<b>272 335</b>	<b>45,659</b>	<b>49,730</b>
<b>PRÊTS CAUTIONNÉS</b>	<b>123 122</b>	<b>22,545</b>	<b>24,132</b>
Dont Crédit Logement	117 163	21,327	22,899
Dont Crédit Mutuel Caution Habitat SA	5 959	1,218	1,233
<b>TOTAL</b>	<b>395 457</b>	<b>68,204</b>	<b>73,862</b>

<sup>(1)</sup> 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 2021

Eric CUZZUCOLI

Directeur Général



## ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs moyens du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 utilisés lors de la réévaluation du 30/11/2020 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	110,1895	033	130,9960	065	103,4829
002	99,6379	034	105,9947	066	103,9221
003	105,5823	035	116,0875	067	115,5150
004	105,9828	036	101,3953	068	112,4782
005	103,8230	037	109,2592	069	122,6088
006	106,1400	038	106,9405	070	104,6668
007	110,6229	039	105,0330	071	103,1824
008	100,9276	040	117,0337	072	105,7144
009	103,9196	041	98,2233	073	109,6518
010	102,0019	042	109,8059	074	110,5808
011	103,7267	043	106,2050	075	127,8657
012	104,6712	044	123,0384	076	106,6873
013	108,1852	045	103,4780	077	103,3633
014	110,5730	046	109,7494	078	107,2601
015	106,2050	047	106,3124	079	106,0619
016	108,2618	048	104,9881	080	106,7564
017	113,5208	049	109,4986	081	106,4754
018	96,5549	050	111,3906	082	105,5939
019	101,1207	051	107,6413	083	106,9936
020	109,6497	052	99,8162	084	105,9088
021	105,0026	053	106,7809	085	114,7980
022	111,6358	054	106,4298	086	105,8402
023	99,2467	055	101,1259	087	101,6617
024	106,3059	056	114,5342	088	102,3317
025	105,2643	057	109,7239	089	97,4865
026	110,7597	058	96,2513	090	105,0101
027	104,6673	059	108,6981	091	103,9934
028	99,1761	060	103,9165	092	117,1474
029	112,6214	061	106,2608	093	115,7498
030	104,3875	062	106,8264	094	113,6127
031	112,8941	063	106,6261	095	104,4500
032	109,7494	064	116,3874	Province	110,3560

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	127,2619	008	126,8100	015	124,0727
002	127,0406	009	129,0745	016	126,2988
003	127,3573	010	128,8116	017	129,6453
004	127,5562	011	130,3577	018	133,0479
005	128,3971	012	125,8867	019	126,8762
006	128,0726	013	126,4673	020	130,1096
007	127,9781	014	126,5091	-	-