

CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET
LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE
DE LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2023**

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

CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH

6, avenue de Provence

75009 Paris

ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE DE LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2023

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

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de Crédit Mutuel Home Loan SFH et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2023 et joints à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définis et mis en œuvre sous la responsabilité de la direction de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2023.

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 2023 ;
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

CREDIT MUTUEL HOME LOAN SFH

Attestation du Contrôleur Spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2023

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

- Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2023, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.
- Il convient néanmoins de préciser que, sur la base des tests effectués par nos soins, l'application opérationnelle de la procédure de détermination de la valeur initiale des biens immobiliers nous paraît perfectible.

Fait à Paris, le 22 avril 2024

Le Contrôleur Spécifique

DocuSigned by:
Laurent Brun
1CF58AA24A8045D...

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Laurent BRUN

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 BIENS IMMOBILIERS au 31 décembre 2023

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 2023.

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

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

A. Évaluation des biens immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Réévaluation des biens immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Évaluation des biens immobiliers

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

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

1. Coût total de l'opération

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

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

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

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

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 388 905 biens, représente 73 702 M €uros de valeur initiale, soit 93,99% du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

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

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

2. Évaluation par CMH ÉVALUATION

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

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 5 290 biens, représente 4 709 M €uros de valeur initiale, soit 6,01 % du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

B. Réévaluation des biens immobiliers

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

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

Sources des indices de prix des logements anciens :

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

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 :

Les mises à jour des indices de prix de logement par département et, pour Paris, par arrondissement sont reçus trimestriellement.

Les indices Perval sont publiés par ADNOV pour les départements hors Ile-de-France, et les indices Bien sont publiés par Paris Notaire Service pour les départements d'Ile-de-France.

Pour les départements de la Corse, il est utilisé :

- les indices « Province » pour les biens antérieurs au 4^{ème} trimestre 2010
- les indices de la Corse (département n° 20) pour les biens postérieurs ou égal au 4^{ème} trimestre 2010

Pour les biens situés dans les DOM-TOM, les indices « Province » sont également utilisés, car il n'y a pas d'indices spécifiques.

Concernant les départements hors région Ile-de-France, 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 Ile-de-France, les indices des appartements sont retenus 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.

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

La réévaluation statistique de la valeur des biens immobiliers à usage d'habitation retenue au 31 décembre 2023 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs du 1^{er} trimestre 2023, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre (cf. annexe).

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2023 ne sont pas réévalués, la valeur réexaminée correspond alors à la valeur initiale du bien, telle que définie ci-avant.

Back-testing sur la valeur des biens financés :

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

En 2023, 995 biens, sélectionnés parmi les créances mobilisées à la SFH, ont fait l'objet d'un « back-testing » via l'outil CL ESTIM, outil spécialisé développé par Crédit Logement.

Au moment des tests, ces 995 biens ayant une valeur initiale de 219 M €uros, ressortaient avec une valeur actualisée dans notre système d'information à 242 M €uros. La valeur actualisée correspondante dans CL ESTIM ressortait à 247 M €uros. Cet écart de 2% est peu significatif et reste prudent.

La valeur calculée dans notre système d'information est inférieure à la valeur prédite par l'outil CL ESTIM. Nous pouvons donc considérer que « notre valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation », conformément à l'article 3 du CRBF 99-10.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2023 :

Évaluation des biens immobiliers financés apportés en garantie			
Localisation géographique du bien (numéro de département)	Nombre de bien	Valeur initiale (en millions d'€uros)	Valeur réexaminée (statistique) ⁽¹⁾ (en millions d'€uros)
01	6 377	1 386	1 701
02	2 321	328	346
03	913	123	139
04	773	132	154
05	1 036	191	222
06	8 434	1 942	2 234
07	2 749	460	546
08	1 192	149	160
09	266	34	39
10	1 768	254	280
11	901	138	160
12	502	72	83
13	14 483	3 190	3 800
14	6 398	1 184	1 484
15	316	44	50
16	890	136	168
17	2 867	634	815
18	1 301	166	176
19	406	51	58
20	1 760	366	425
21	4 831	811	950
22	1 220	225	296
23	215	23	25
24	423	67	80
25	3 988	658	759
26	3 916	722	860
27	3 950	663	761
28	4 069	653	718
29	2 460	430	588
30	3 613	694	811
31	4 762	923	1 106
32	246	39	46
33	5 319	1 301	1 677
34	5 873	1 144	1 353
35	2 742	551	725
36	954	106	115
37	3 484	624	755
38	9 410	1 869	2 229
39	1 375	207	234
40	1 440	290	378
41	2 997	442	492
42	5 839	934	1 124
43	1 856	280	320
44	15 530	2 914	3 930
45	5 620	926	1 047
46	355	57	66
47	758	111	131
48	353	51	60

49	8 459	1 368	1 728
50	1 733	300	378
51	2 919	488	554
52	2 098	240	256
53	417	62	77
54	6 432	997	1 171
55	1 199	142	158
56	2 228	442	605
57	12 693	2 139	2 617
58	757	90	94
59	20 026	3 619	4 258
60	4 194	835	928
61	1 136	150	179
62	9 126	1 463	1 712
63	1 740	290	332
64	2 074	441	576
65	559	82	95
66	1 860	306	352
67	16 758	3 311	4 160
68	11 461	2 249	2 691
69	15 649	3 737	4 736
70	1 477	202	228
71	2 912	407	463
72	2 069	313	379
73	3 470	731	912
74	5 640	1 501	1 845
75	8 146	3 039	3 523
76	7 757	1 368	1 605
77	12 194	2 681	2 979
78	6 921	1 953	2 194
79	1 188	161	189
80	2 864	443	494
81	815	128	148
82	604	96	111
83	8 662	2 055	2 423
84	3 435	703	824
85	2 609	474	633
86	2 579	364	435
87	1 191	166	190
88	3 252	434	493
89	1 421	192	202
90	941	148	167
91	6 831	1 596	1 778
92	6 456	2 215	2 558
93	8 009	1 742	2 078
94	6 432	1 774	2 069
95	6 881	1 594	1 788
97	2 670	493	607
TOTAL	394 195	78 411	93 646

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

Fait à Paris, le 17 Avril 2024

Eric CUZZUCOLI

Directeur Général



ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs du 1^{er} trimestre 2023 utilisés lors de la réévaluation du 30/11/2023 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	135,9149	033	156,5164	065	123,8508
002	110,2900	034	129,7058	066	125,2107
003	122,9497	035	153,0154	067	140,7117
004	127,1028	036	114,1475	068	133,7257
005	124,7596	037	131,9609	069	147,6183
006	124,8614	038	131,3002	070	119,6246
007	132,5869	039	120,7262	071	120,8802
008	112,4838	040	155,2168	072	132,2117
009	124,4227	041	115,5776	073	139,4934
010	118,4064	042	133,6348	074	136,6542
011	124,9274	043	124,0850	075	132,1762
012	125,0382	044	157,4960	076	128,6711
013	131,8781	045	120,8853	077	116,4391
014	143,0772	046	129,3318	078	121,0815
015	124,0850	047	130,6719	079	127,0512
016	135,6037	048	127,6173	080	120,2088
017	148,6185	049	140,6996	081	126,9276
018	108,2831	050	143,8939	082	125,4409
019	121,0899	051	124,2567	083	130,5471
020	128,0646	052	111,6725	084	127,5367
021	127,2706	053	134,9466	085	155,3612
022	155,6138	054	127,1946	086	129,1595
023	115,3521	055	118,9241	087	122,8827
024	130,3980	056	162,1461	088	121,5452
025	124,0687	057	134,4963	089	110,2120
026	133,0170	058	108,7560	090	119,7830
027	124,8724	059	127,9429	091	117,8362
028	114,1418	060	118,1451	092	128,4594
029	159,5056	061	131,2763	093	130,9545
030	126,5860	062	126,8610	094	127,7500
031	131,9971	063	124,9028	095	118,7420
032	129,3318	064	155,8766	Province	135,0957

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	130,6175	008	134,9103	015	127,2370
002	130,0803	009	133,5715	016	133,0840
003	130,8488	010	132,4709	017	134,8372
004	131,3256	011	133,2778	018	135,9742
005	132,7578	012	128,5907	019	131,5707
006	132,5721	013	131,4113	020	132,6810
007	133,1686	014	129,5706	-	-