

# **CM 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 DECEMBRE 2015**

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 2015 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 Président du conseil d'administration de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2015.

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 2015,
- 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 2015.

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 9 mai 2016

Le contrôleur spécifique

**FIDES AUDIT**

représenté par Stéphane MASSA

## RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2015

**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 Groupe **CM11**.

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. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2015.

### 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. Evaluation 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 – CIC Home Loan SFH

### A. Evaluation des immeubles

La valeur initiale de l'immeuble financé est égale au maximum au coût total de l'opération initiale (CTO), celui-ci étant 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.

En effet, les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH étant soit utilisés pour financer un bien de valeur inférieure à 600 000 euros, soit présentant un capital unitaire restant dû apprécié au moment de leur apport en garantie inférieur à 480 000 euros, la dérogation de l'article 2 du règlement n° 99-10 s'applique à l'intégralité du portefeuille.

## B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée trimestriellement 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.

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 2015 a été réalisée le 16 novembre en utilisant les indices définitifs du 1er trimestre 2015, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, derniers indices connus (cf. annexe).

Les biens financés après le 1er trimestre 2015 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.

A 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 débloqué et une décote pour intégrer une marge de sécurité sont appliquées.

### III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin Décembre 2015 :

	<b>Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)</b>	
	<b>Valeur initiale</b>	<b><sup>(1)</sup> Valeur réexaminée (statistique)</b>
<b>PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>	<b>41,398</b>	<b>44,001</b>
<b>PRÊTS CAUTIONNÉS</b>	<b>17,589</b>	<b>18,170</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 11 Mai 2016

Christian KLEIN  
Président du Conseil d'Administration

## ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs moyens du 1er trimestre 2015 utilisés lors de la réévaluation du 16/11/2015 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	101,3325	034	100,1756	066	93,4422
002	93,8129	035	104,6513	067	102,3890
003	95,7172	036	93,5415	068	97,6452
004	94,9801	037	103,4353	069	111,6480
005	95,7494	038	98,7718	070	98,2510
006	97,8772	039	99,4241	071	95,9257
007	99,7451	040	97,9671	072	99,1979
008	93,2591	041	93,8727	073	108,3366
009	101,4481	042	96,9486	074	112,9540
010	96,2187	043	96,2425		
011	95,2510	044	104,9792	076	96,6376
012	97,0933	045	96,2862	077	101,8472
013	100,1201	046	94,7352	078	109,0060
014	97,9462	047	95,4432	079	99,3255
015	97,8687	048	96,7675	080	96,4439
016	102,3409	049	98,3879	081	95,4050
017	100,2438	050	96,6701	082	96,1533
018	92,1926	051	95,2032	083	95,5086
019	95,2205	052	96,3647	084	97,3480
021	97,9663	053	98,3062	085	99,5232
022	96,5738	054	97,9091	086	100,0400
023	93,9460	055	92,8824	087	95,7753
024	95,4686	056	97,3623	088	93,3338
025	100,0115	057	95,7027	089	93,7875
026	100,5886	058	92,8616	090	98,0308
027	94,1367	059	102,7011	091	102,4425
028	97,4443	060	97,1627	092	117,8382
029	98,2228	061	95,3404	093	111,3849
030	96,1292	062	100,3913	094	113,6081
031	108,2321	063	101,4970	095	103,3572
032	101,8898	064	99,9783	-	-
033	114,2202	065	100,8779	Province	100,3088

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	125,1505	008	119,7551	015	125,4628
002	125,1505	009	125,1505	016	119,7551
003	125,1505	010	125,7962	017	124,9189
004	125,1505	011	127,9988	018	127,9988
005	125,8205	012	125,3607	019	125,2798
006	125,1505	013	125,6251	020	126,5625
007	121,9565	014	126,3361	-	-