

# **CREDIT 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 2017**

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 2017 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 2017.

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 2017,
- 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 2017.

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 20 avril 2018

Le contrôleur spécifique  
**FIDES AUDIT**  
représenté par Stéphane MASSA

## RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2017

**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 Crédit Mutuel 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 et aux sociétés de financement de l'habitat.

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2017.

### 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 – CIC 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.

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 2017 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, 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 2017 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 2017 :

<b>Évaluation 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>42,955</b>	<b>44,722</b>
<b>PRÊTS CAUTIONNÉS</b>	<b>20,141</b>	<b>20,500</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 18 Avril 2018



Christian ANDER

Directeur Général

## ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs moyens du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 utilisés lors de la réévaluation du 30/11/2017 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	101,4756	034	98,3834	066	91,1447
002	89,2025	035	104,0863	067	103,9523
003	94,2158	036	91,9902	068	98,7204
004	94,3926	037	103,1709	069	113,6249
005	95,4924	038	98,3595	070	97,8379
006	96,0367	039	98,8990	071	94,5930
007	100,8698	040	98,7635	072	98,7026
008	91,5037	041	89,6815	073	110,3870
009	100,4753	042	96,6832	074	114,0672
010	95,2793	043	94,6796	075	129,0207
011	93,5948	044	107,4816	076	95,4382
012	96,1222	045	94,2065	077	100,1120
013	98,8578	046	94,1223	078	107,2995
014	98,0085	047	95,4740	079	98,8164
015	95,9747	048	93,8970	080	94,7210
016	100,9046	049	97,8729	081	94,9609
017	100,6494	050	97,8238	082	94,9173
018	88,2078	051	94,8192	083	94,4395
019	93,6683	052	94,2984	084	96,0501
021	95,9433	053	97,7894	085	101,5900
022	96,9374	054	96,5429	086	98,5649
023	91,2650	055	89,4421	087	93,7333
024	95,6702	056	97,5068	088	90,3529
025	98,7640	057	96,0221	089	90,5404
026	101,1968	058	89,5954	090	96,1491
027	92,6417	059	103,2961	091	100,5829
028	93,8455	060	97,1703	092	118,3463
029	98,8000	061	95,9789	093	110,9315
030	92,5959	062	100,5288	094	113,7777
031	109,3425	063	102,1813	095	101,6768
032	101,2913	064	99,4837	-	-
033	121,7935	065	100,0007	Province	100,2173

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	131,0020	008	122,6136	015	128,3106
002	131,0020	009	131,0020	016	122,6136
003	131,0020	010	131,8041	017	129,3421
004	131,0020	011	134,5250	018	134,5250
005	131,8301	012	128,9715	019	127,5092
006	131,0020	013	128,3631	020	130,9213
007	125,9967	014	130,3016	-	-