

LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION
ET LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE
DE LA VALEUR DES IMMEUBLES
AU 31 DECEMBRE 2014**

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

LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH

115, rue de Sèvres

75275 PARIS CEDEX 06

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET
RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN
PERIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2014**

Au Conseil d'Administration de La Banque Postale Home Loan SFH,

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de La Banque Postale 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 immeubles sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2014 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 oeuvre 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 2014.

Nous avons mis en oeuvre 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 2014 ;
- 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.

La Banque Postale Home Loan SFH (France)

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 2014

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

- Les modes et résultats d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2014, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.
- La méthode de réévaluation mise en œuvre par La Banque Postale Home Loan SFH repose sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE et sur l'application d'un « haircut » visant à garantir une valorisation prudente en cas d'évolution à la baisse du marché immobilier constatée au regard de l'évolution de l'indice des prix de l'immobilier des biens anciens. Néanmoins, l'ICC mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation, et ne paraît donc pas constituer l'indice le plus pertinent pour réexaminer périodiquement les logements anciens. Pour corriger ce biais, et comme indiqué ci-avant, La Banque Postale Home Loan SFH applique un « haircut » aux réévaluations de gages effectuées, afin de garantir une évaluation conservatrice par rapport à une évaluation basée sur l'indice du prix de l'immobilier des biens anciens. Au titre de l'exercice 2014, le « haircut » appliqué s'est élevé à 5% au cours du premier semestre et a été porté à 7,5% à compter du 30 juin 2014.
- Par ailleurs, nous estimons que les indices de réévaluation devraient être affinés afin que ces derniers prennent en compte, a minima, la localisation géographique des biens réévalués.

Fait à Paris, le 27 mars 2015

Le Contrôleur Spécifique



CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Laurent BRUN



HOME LOAN SFH

**PROCEDURE D'EVALUATION ET DE REEVALUATION DES
GAGES IMMOBILIERS
Au 31 décembre 2014**

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
2. CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
3. METHODE RETENUE PAR LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH	4
3.1. Evaluation initiale.....	4
3.2. Réévaluation des gages immobiliers	4
3.2.1. Indice utilisé.....	4
3.2.2. Méthode utilisée	5
3.2.3. Formule de calcul	5
3.2.4. Résultats.....	6
4. ANNEXE : RATIO VALEUR ACTUALISEE / VALEUR INITIALE PAR TRIMESTRE D'OCTROI.....	7

1. Contexte

La Banque Postale Home Loan SFH, structure de refinancement créée en 2013, est une société anonyme de droit français agréée en France en tant qu'établissement de crédit avec le statut d'établissement de crédit spécialisé (société financière jusqu'au 31 décembre 2013) – société de financement de l'habitat. Cette entité est détenue à 100% par La Banque Postale.

L'objet de ce document est de décrire la méthode utilisée par La Banque Postale Home Loan SFH pour l'évaluation et la réévaluation des gages immobiliers, en application 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.

2. Cadre réglementaire

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^{er} « De l'évaluation des immeubles » 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 les règlements n° 2001-02 du 26 juin 2001 et n° 2002-02 du 15 juillet 2002 et par les arrêtés du 7 mai 2007 et du 23 février 2011.

Article 1^{er}. – Les immeubles financés « 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 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*)

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 7 mai 2007*)

Article 5. – Les modes « et les résultats» (*arrêté du 23 février 2011*) d'évaluation des immeubles ainsi que les méthodes de réexamen périodique de leur valeur 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» (*arrêté du 23 février 2011*) peut exiger leur modification.

3. Méthode retenue par La Banque Postale Home Loan SFH

3.1. Evaluation initiale

Conformément à l'article 2 du règlement n° 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière tel que modifié par l'arrêté du 23 février 2011, l'évaluation, par dérogation, 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.

Afin de pouvoir mettre en place cette approche basée sur le coût initial de l'opération, seuls les prêts en dessous des seuils et donc ne nécessitant pas un avis de valeur obligatoire sont mobilisés sur le cover pool. Le coût initial de l'opération ne comprend ni les frais de notaire ni les éventuels frais d'agence. Pour les prêts issus d'un rachat, le coût initial correspond au montant de la créance rachetée.

Aussi, la méthode d'évaluation initiale des gages repose exclusivement sur le coût initial de l'opération au 31 décembre 2014.

3.2. Réévaluation des gages immobiliers

Réglementairement, La Banque Postale Home Loan SFH est tenue de réévaluer périodiquement les gages immobiliers financés ou reçus en garantie. La méthode mise en place à la création de la SFH repose sur une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière.

3.2.1. Indice utilisé

La réévaluation des gages immobiliers est basée sur l'indice du coût de la construction (ICC) disponible sur le site internet de l'Insee. Cet indice est mis à jour trimestriellement depuis le quatrième trimestre de l'année 1953.

Définition de l'Indice du coût de la construction (source Insee) :

L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel, référence 100 au quatrième trimestre 1953, date de sa création. L'ICC mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. Il est publié au Journal officiel vers le milieu du quatrième mois suivant le trimestre sous revue. Il est calculé par l'Insee en collaboration avec le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Bien que consacrée par l'usage, la dénomination « indice du coût de la construction » est impropre puisque c'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.). Le coût de la construction proprement dit est appréhendé par d'autres indicateurs, notamment les « index BT » calculés mensuellement par le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie en collaboration avec la Fédération française du bâtiment.

3.2.2.Méthode utilisée

Afin de disposer d'une évaluation prudente, comme exigée par la réglementation (l'article 1^{er} du règlement 99-10 tel que modifié par l'arrêté du 23 février 2011 stipule que la valeur du bien apporté en garantie est déterminée de manière prudente et exclut tout élément d'ordre spéculatif), La Banque Postale Home Loan SFH a fait le choix de propager les hausses de l'ICC seulement à hauteur de 80%. Toute variation d'indice négative sera quant à elle prise en compte à 100%. De plus, une réfaction de 7.5%, en hausse de 2.5 points par rapport à l'année dernière a été appliquée aux réévaluations effectuées à partir du 30 juin 2014.

Par ailleurs, la publication de l'ICC étant trimestrielle et donc décalée par rapport à la date de réévaluation, la série est centrée à la date d'analyse du portefeuille de prêts à l'habitat en recourant à la n^{ième} pire variation trimestrielle historique de l'ICC dans un intervalle de confiance de 95%. Le centrage de la série est obtenu par application du taux mensualisé de la n^{ième} pire valeur sur le nombre de mois constaté entre la date du dernier indice connu et la date de réévaluation. Lors de chaque nouvelle publication par l'Insee d'un nouvel indice, celui-ci est pris en compte à partir de la prochaine date d'extraction (cut-off date).

La méthodologie retenue couvre la France métropolitaine, la Corse et les Départements d'Outre-mer.

3.2.3.Formule de calcul

Pour chaque prêt, la revalorisation est effectuée en se basant sur le trimestre d'octroi du prêt.

La valeur initiale est actualisée selon la formule suivante:

Valeur actualisée = Valeur initiale * (1 + (variation de l'indice centré * coefficient de prudence)) * (1 - réfaction).

Variation de l'indice centré = (dernier indice trimestriel estimé / indice trimestriel de la date d'octroi) * (1 + n^{ième} pire valeur * (nombre de mois entre la date de cut-off et la date de fin de trimestre du dernier indice trimestriel estimé) / 3) -1

Dernier indice trimestriel estimé =

- dernier indice trimestriel publié multiplié par (1 + n^{ième} pire valeur) si le nombre de mois entre la date de cut-off et la date de fin de trimestre du dernier indice trimestriel publié est supérieur strictement à 3 mois
- dernier indice trimestriel publié sinon

Coefficient de prudence = 80% si la variation de l'indice centré est positive ou bien 100% si elle est négative.

Au 31 décembre 2014, la réfaction est de 7.5%, la n^{ième} pire valeur est de -1% et le nombre de mois entre la date de cut-off et la date de fin de trimestre du dernier indice trimestriel publié est égal à 3.

3.2.4. Résultats

Au 31 décembre 2014, les résultats obtenus sont les suivants :

	Valeur des biens financés ou apportés en garantie (en millions d'euros)	
	Valeur initiale	Valeur actualisée ⁽¹⁾
sureté réelle de premier rang	896.78	847.67
caution	6 741.68	6 457.42
total	7 638.46	7 305.09

⁽¹⁾ valeur déclarée à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution dans l'état « Eléments de calcul du ratio de couverture et de contrôle des limites » en application de l'instruction n°2014-I-16 relative au ratio de couverture légal des sociétés de crédit foncier et des sociétés de financement de l'habitat.

Fait à Paris, le 24 mars 2015,



Stéphane MAGNAN
Directeur Général de La Banque Postale Home Loan SFH

4. Annexe : ratio valeur actualisée / valeur initiale par trimestre d'octroi

Trimestre d'octroi	ratio valeur actualisée/valeur initiale par trimestre d'octroi
T1 2006	106.01%
T2 2006	105.76%
T3 2006	104.81%
T4 2006	103.28%
T1 2007	104.56%
T2 2007	101.56%
T3 2007	101.10%
T4 2007	99.36%
T1 2008	98.12%
T2 2008	94.81%
T3 2008	93.28%
T4 2008	96.76%
T1 2009	97.80%
T2 2009	98.07%
T3 2009	97.86%
T4 2009	97.59%
T1 2010	97.54%
T2 2010	97.07%
T3 2010	96.92%
T4 2010	96.25%
T1 2011	95.20%
T2 2011	93.32%
T3 2011	91.74%
T4 2011	90.96%
T1 2012	92.14%
T2 2012	89.43%
T3 2012	90.41%
T4 2012	90.90%
T1 2013	90.52%
T2 2013	91.02%
T3 2013	92.43%
T4 2013	92.26%
T1 2014	90.41%
T2 2014	91.91%
T3 2014	91.58%
T4 2014	92.50%