

# **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 2018**

**CAILLIAU DEDOUIT 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 2018**

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 2018 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 2018.

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 2018 ;
- 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 2018***

---

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 Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, 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 2018.

Fait à Paris, le 15 mai 2019

Le Contrôleur Spécifique



**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**  
Laurent BRUN



**HOME LOAN SFH**

---

**PROCEDURE D'EVALUATION ET DE REEVALUATION DES  
GAGES IMMOBILIERS  
Au 31 décembre 2018**

# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CADRE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. METHODE RETENUE PAR LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Evaluation initiale.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Réévaluation des gages immobiliers .....</b>	<b>4</b>
3.2.1. Méthodologie employée .....	4
3.2.2. Statistiques .....	7
3.2.3. Résultats.....	8

## 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 (CRBF) 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<sup>er</sup> « 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, du 23 février 2011, du 26 mai 2014 et du 3 novembre 2014.

**Article 1<sup>er</sup>.** – 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 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 peut, par dérogation, 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, ne nécessitant donc 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 2018.

#### 3.2. Réévaluation des gages immobiliers

##### 3.2.1. Méthodologie employée

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 repose sur une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n°99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière.

##### Exploitation des bases PERVAL et BIEN

Depuis l'arrêté du 31/12/2016, la méthodologie de revalorisation a été affinée<sup>1</sup> afin de prendre en compte les variations locales des prix de l'immobilier. Ces variations sont établies à partir d'indices issus des bases fournies par les notaires d'Ile-de-France (base BIEN<sup>2</sup>) pour les transactions sur des biens immobiliers situés en Ile-de-France, et par la société PERVAL<sup>3</sup> pour celles de province. Ces indices se

<sup>1</sup> Selon la méthodologie employée auparavant, la réévaluation des gages immobiliers était réalisée à partir des indices du coût de la construction (ICC) disponibles sur le site internet de l'Insee (indice mis à jour trimestriellement depuis le quatrième trimestre de l'année 1953). Cf. la note méthodologique disponible sur le site de LBP Home Loan SFH.

<sup>2</sup> Base d'informations économiques notariales (BIEN) fournie par l'association Paris Notaires Services.

<sup>3</sup> Société détenue par le Notariat.

réfèrent aux transactions sur les appartements et les maisons anciens, destinés à un usage strict d'habitation et vendus de gré à gré. Ils sont mis à disposition par type de bien (maison ou appartement, ou si l'information du type de bien devait ne pas être disponible maison et appartement ensemble<sup>4</sup>) pour les trois niveaux de collectivité suivants :

- niveau communal : par code INSEE de la commune (niveau le plus granulaire),
- niveau départemental : par code INSEE de département,
- niveau national<sup>5</sup>.

Type de bien tel qu'identifié dans les systèmes d'information exploités par LBP Home Loan SFH	Type de bien correspondant dans les bases d'indices	Nomenclature du type de bien dans les bases d'indices
Maison	Maison	MA
Appartement	Appartement	AP
Information non disponible	Maisons et appartements confondus	CONF

Sous réserve de statistiques<sup>6</sup> représentant une évolution locale du marché de l'immobilier, les indices sont mis à disposition une fois par trimestre. Les séries d'indices du dernier trimestre sont présentées en versions provisoires et sont remises à disposition le trimestre suivant en version définitive.

Dès lors, la réévaluation des immeubles est effectuée tous les trimestres ; ce qui permet de respecter l'attendu réglementaire d'un réexamen annuel<sup>7</sup> de la valeur du bien et assure une actualisation reflétant les dernières informations disponibles sur les marchés locaux de l'immobilier.

Les fournisseurs d'indices de notaires ont procédé au quatrième trimestre 2018 à des modifications sur les données à compter du troisième trimestre 2018 (modification de la base 100, modification de la méthode de calcul pour les nomenclatures « CONF »). Ces données n'ont pas été utilisées en 2018 pour les revalorisations des gages immobiliers.

De ce fait, les indices définitifs 2018 T2 et provisoires 2018 T3 n'étaient pas disponibles. Les revalorisations au 2<sup>ème</sup> semestre 2018 se sont appuyées sur les derniers indices disponibles, soit les indices 2018 T2 provisoires.

### **Détermination de la valeur actualisée du bien**

Chaque contrat de prêt immobilier est attaché à un bien immobilier (gage immobilier). Les gages immobiliers sont évalués tous les trimestres à partir des dernières informations disponibles selon les modalités décrites ci-après.

Pour les données arrêtées au 31/12/2018, les revalorisations effectuées se sont appuyées sur les indices du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 en version provisoire et sur les indices des trimestres antérieurs dans leur version définitive.

Si le premier<sup>8</sup> des prêts de l'offre a été décaissé au cours du dernier trimestre pour lequel les indices sont disponibles, le bien n'est pas revalorisé. Autrement dit, la valeur actuelle du bien vaut la valeur initiale du bien. Ainsi, tous les prêts décaissés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre ou après n'ont pas été revalorisés ; la valeur actuelle valant donc la valeur d'acquisition.

<sup>4</sup> Indices MA pour les maisons, AP pour les appartements, CONF pour les biens dont la nature n'est pas précisée.

<sup>5</sup> Niveau province dans la base Perval.

<sup>6</sup> Si trop peu de transactions du même type de bien sont réalisées, les indices ne sont pas contribués par les fournisseurs d'indices.

<sup>7</sup> « 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 du règlement n°97-02 : a) Pour les immeubles à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement [...] ».

<sup>8</sup> Première date de 1<sup>er</sup> décaissement pour l'un des prêts constituant l'offre de financement.



Dans le cas contraire, la valeur actuelle du bien est égale à la valeur initiale du bien multipliée par l'évolution, entre la date de réévaluation et la date d'acquisition<sup>9</sup>, de l'indice des prix de l'immobilier au niveau de collectivité correspondant (cf. supra) ; soit :

$$\text{Valeur actuelle du bien} = \text{coût initial de l'opération} \times \frac{\text{indice de revalorisation}}{\text{indice de référence}}$$

- indice de revalorisation du bien : dernier indice disponible (qu'il soit provisoire ou définitif) pour la collectivité et le type de bien considérés,
- indice de référence utilisé pour le bien : indice se référant à la collectivité et au type de bien considérés à la date de 1<sup>er</sup> décaissement d'une des lignes de crédits composant l'offre de prêt.

L'indice utilisé pour le trimestre considéré est déterminé pour chaque niveau de collectivité territoriale selon les règles de grappage suivantes :

- l'indice utilisé sera au niveau **national** dans les cas suivants :
  - o si le code postal du bien n'existe pas dans la base des indices, ou
  - o si le bien est situé dans l'un des départements suivants : Corse (n° de département : 20), en Outre-Mer (code postal commençant par 97, 98), ou
  - o à Paris lorsque l'indice local pour le type de bien n'est pas disponible.
- si au code Postal de la commune du bien correspondent plusieurs codes INSEE : le niveau de collectivité sur lequel l'indice est utilisé est le niveau "**Département**" de localisation du bien ;
- sinon<sup>10</sup>, l'indice de la **commune** est utilisé.

Cette règle est combinée avec la règle d'identification du type de bien. Lorsque le type de bien est disponible (maison ; appartement) dans les systèmes d'information exploités par La Banque Postale Home Loan SFH, l'indice communal, départemental ou national du trimestre et du type de bien considérés est utilisé. Sinon, l'indice utilisé communal, départemental ou national du trimestre pour le type de bien « confondu » est utilisé.

A noter,

- l'utilisation des indices est commune avec la Direction des Risques Groupe de La Banque Postale, ce qui permet d'assurer la cohérence des méthodes utilisées pour revaloriser les biens immobiliers,
- aucune réfaction n'est appliquée sur les indices ou sur les valeurs de biens actualisées.

---

<sup>9</sup> La date d'acquisition correspondant à la première date de 1<sup>er</sup> décaissement d'un des prêts constituant l'offre de financement.

<sup>10</sup> Lorsque le code postal complet du bien est effectivement disponible et est le seul code postal affecté au code INSEE.

### 3.2.2.Statistiques

A partir du portefeuille de crédits immobiliers effectivement apporté en garantie à LBP Home Loan SFH au 31/12/2018.

- La valeur initiale du bien et le champ code postal sont renseignés pour 100 % des biens dans le cover pool.
- Plus de 40 % des biens sont valorisés au niveau communal. Environ 53 % le sont au niveau départemental. 5 % le sont au niveau national. Un très faible nombre de bien n'est pas revalorisé (du fait d'un décaissement à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018).

Indice de valorisation et de revalorisation utilisé au niveau	%
Communal	42.6%
Départemental	53.0%
National	4.3%
Biens non revalorisés Prêts décaissés à partir du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	0.1%
Total	100%

Ainsi, l'objectif de retranscription d'une réalité locale du marché de l'immobilier - au niveau communal ou départemental - est atteint.

- Le type de bien principalement utilisé est le type « maisons et appartements ensemble » (Confondu)

Type de biens	%
Confondu*	46.7%
Maison	31.3%
Appartement	22%
Total	100%

\* : type de bien non caractérisé dans le système d'information (il s'agit des prêts instruits dans l'ancienne chaîne d'instruction qui a été remplacée depuis 2014 par une nouvelle chaîne d'instruction, dans laquelle le type de bien est renseigné)

### 3.2.3.Résultats

Au 31 décembre 2018, les résultats obtenus sont les suivants :

	Valeur des biens financés ou apportés en garantie (en millions d'euros)	
	Valeur initiale	Valeur actualisée <sup>(1)</sup>
Sureté réelle de premier rang	8 404	8 612
Cautions	22 243	22 784
<b>Total</b>	<b>30 647</b>	<b>31 395</b>

<sup>(1)</sup> 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°2016-I-09 relative au ratio de couverture légal des sociétés de crédit foncier et des sociétés de financement de l'habitat.

#### Ventilation des valeurs actualisées par niveau géographique et type de bien – variation des indices par niveau géographique et type de bien

Niveau géographique de l'indice / type de bien	Valeur actualisée MEUR	Variation des indices 2018/2017*
<b>COMMUNE</b>	<b>14 537</b>	<b>3.50%</b>
Communal - appartement	4 924	3.77%
Communal - maison	3 545	3.12%
Communal - confondu	6 068	2.91%
<b>DEPARTEMENT</b>	<b>15 385</b>	<b>2.42%</b>
Départemental - appartement	1 703	2.72%
Départemental - maison	6 682	2.33%
Départemental - confondu	7 000	2.23%
<b>REGION</b>	<b>1 441</b>	<b>2.53%</b>
National – appartement	116	2.73%
National – maison	245	2.42%
National - confondu	1 079	2.51%
<b>Non revalorisés (appartement – maison – confondu)</b>	<b>32</b>	
<b>Total général</b>	<b>31 395</b>	

\*Variation de la moyenne des indices de chaque catégorie entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018.

**Répartition des valeurs actualisées par département (pour les biens valorisés à ce niveau) et variation des indices**

N° de Département	Valeur actualisée MEUR	Variation des indices 2018/2017
1	250.90	1.89%
2	163.70	1.11%
3	63.96	1.34%
4	41.93	1.52%
5	73.39	0.77%
6	105.79	1.18%
7	134.61	2.50%
8	60.85	0.54%
9	61.99	0.83%
10	48.63	-1.79%
11	125.92	-0.13%
12	75.33	1.96%
13	670.30	2.03%
14	216.41	2.36%
15	24.76	0.84%
16	74.71	2.32%
17	175.13	3.58%
18	43.65	0.64%
19	46.82	-0.84%
21	132.67	1.86%
22	139.03	2.65%
23	16.63	-1.94%
24	124.99	5.24%
25	93.74	1.97%
26	219.18	1.13%
27	156.51	1.63%
28	96.26	-0.55%
29	140.84	2.60%
30	178.36	1.81%
31	701.64	2.00%
32	59.69	1.88%
33	659.17	11.36%
34	362.13	1.62%
35	280.91	4.25%
36	36.25	0.47%
37	184.57	2.17%
38	457.35	1.23%
39	54.31	1.85%
40	134.51	4.73%
41	102.70	0.97%
42	159.56	1.04%
43	61.04	0.84%
44	327.69	4.73%
45	175.07	1.07%
46	53.64	1.88%
47	65.64	5.23%
48	39.75	1.33%

N° de Département	Valeur actualisée MEUR	Variation des indices 2018/2017
49	238.95	2.04%
50	60.48	2.72%
51	88.17	1.98%
52	37.84	0.36%
53	50.29	1.98%
54	173.32	1.97%
55	41.22	1.22%
56	143.29	3.60%
57	241.04	2.82%
58	31.54	0.72%
59	414.41	1.81%
60	274.15	0.81%
61	34.25	1.48%
62	282.95	0.60%
63	147.46	0.07%
64	314.57	4.51%
65	94.64	0.25%
66	55.54	0.65%
67	153.62	2.65%
68	79.41	1.81%
69	1043.79	4.59%
70	43.55	1.61%
71	125.79	0.18%
72	95.52	0.79%
73	175.36	1.14%
74	251.69	2.33%
75	1.04	7.79%
76	258.02	1.85%
77	457.66	1.59%
78	401.29	2.31%
79	98.56	1.65%
80	133.94	0.74%
81	94.63	2.47%
82	66.52	2.35%
83	217.62	1.96%
84	120.10	1.35%
85	153.15	3.50%
86	91.33	1.56%
87	59.89	-0.30%
88	63.65	0.75%
89	61.77	0.31%
90	14.86	2.07%
91	401.44	1.49%
92	35.21	4.29%
93	19.64	1.73%
94	33.00	3.01%
95	235.94	1.43%

<b>TOTAL MEUR</b>	<b>15 384.7</b>
-------------------	-----------------

\*Variation de la moyenne des indices de chaque catégorie entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Fait à Paris, le 13 mai 2019,

Stéphane MAGNAN  
 Directeur Général de La Banque Postale Home Loan SFH