

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 BIENS IMMOBILIERS
AU 31 DECEMBRE 2023**

**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 BIENS IMMOBILIERS AU
31 DECEMBRE 2023**

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 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 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 2023.

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 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.

La Banque Postale Home Loan SFH (France)

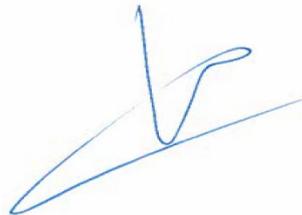
Attestation du Contrôleur Spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2023

Ces vérifications ont été effectuées majoritairement sur la base des éléments et informations disponibles au 31 décembre 2023.

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 biens immobiliers et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2023.

Fait à Paris, le 11 avril 2024

Le Contrôleur Spécifique



CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Laurent BRUN

**PROCEDURE D'EVALUATION ET DE REEVALUATION DES
GAGES IMMOBILIERS
Au 31 décembre 2023**



Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Contexte | 3 |
| 2 | Cadre réglementaire | 3 |
| 3 | Méthode retenue par la Banque Postale Home Loan SFH..... | 4 |
| 3.1 | Evaluation initiale | 4 |
| 3.2 | Réévaluation des gages immobiliers..... | 5 |
| 3.2.1 | Méthodologie employée..... | 5 |
| 3.2.2 | Statistiques..... | 7 |
| 3.2.3 | Résultats..... | 9 |
| 4 | Backtesting des résultats | 11 |

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 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^{er} « De l'évaluation des biens immobiliers » 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, du 26 mai 2014, du 3 novembre 2014, du 7 juillet 2021, du 23 décembre 2021 et du 1^{er} décembre 2022.

Article 1^{er}. – 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.

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 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 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 » (arrêté du 3 novembre 2014) :

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 peut être effectué annuellement 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 » (arrêté du 23 février 2011).

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 termes 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 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.

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.

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, 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 dans le cover pool. Le coût initial de l'opération ne comprend ni les frais de notaire ni les éventuels frais de négociation lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur. Pour retraiter les valeurs des biens dans les cas où les frais de négociation sont à la charge du vendeur, une décote forfaitaire des valeurs des biens est appliquée ; celle-ci est revue annuellement. Pour les prêts issus d'un rachat, le coût initial correspond au montant de la créance rachetée. Ces deux derniers traitements sont conservateurs.

Aussi, au 31 décembre 2023 la méthode d'évaluation initiale des gages repose exclusivement sur le coût initial de l'opération.

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 d'indices des notaires

Depuis l'arrêté du 31/12/2016, la méthodologie de revalorisation a été affinée¹ 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-France² pour les transactions sur des biens immobiliers situés en Ile-de-France, et par la société ADNOV (groupe ADSN) pour celles de province. Ces indices se 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 ensemble³) pour les cinq niveaux de collectivité suivants :

- Quartier : uniquement Paris par code INSEE du quartier (données non exploitées à ce stade par LBP)
- Arrondissement : uniquement Paris par code INSEE de l'arrondissement
- Niveau communal : par code INSEE de la commune (niveau le plus granulaire)
- Niveau départemental : par code INSEE de département,
- Niveau national⁴.

| 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 statistiques⁵ 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.

¹ 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.

² Base d'informations économiques notariales (BIEN) fournie par l'association Paris Notaires Services devenue base PARNOT courant 2018 avec exploitation opérationnelle en T1 2019.

³ Indices MA pour les maisons, AP pour les appartements, CONF pour les biens dont la nature n'est pas précisée.

⁴ Niveau province dans la base ADNOV.

⁵ Si trop peu de transactions du même type de bien sont réalisées, les indices ne sont pas contribués par les fournisseurs d'indices.

Dès lors, la réévaluation des immeubles est effectuée tous les trimestres ; ce qui permet de respecter l'attendu réglementaire d'un réexamen annuel⁶ de la valeur du bien et assure une actualisation reflétant les dernières informations disponibles sur les marchés locaux de l'immobilier.

Nota bene: 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 sont utilisées depuis 2019 pour les revalorisations des gages immobiliers.

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 [31/12/2023](#), les revalorisations effectuées se sont appuyées sur les indices du [2^{ème} trimestre 2023](#) en version provisoire et sur les indices des trimestres antérieurs dans leur version définitive.

Si le premier⁷ 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^{ème} trimestre ou après n'ont pas été revalorisés ; la valeur actuelle valant donc la valeur d'acquisition.

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'acquisition⁸, 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^{er} 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 génériques suivantes :

- Lorsque le bien est situé à Paris, il est revalorisé avec un indice de niveau arrondissement sauf si cet indice n'est pas renseigné, dans ce cas :
 - o le bien est revalorisé au niveau Départemental s'il s'agit d'un appartement ;
 - o le bien est revalorisé au niveau National si le bien est une maison ou si le type du bien n'est pas disponible⁹.
- Les communes de Corse ont des indices de revalorisation de niveau communal exploitable depuis 2019 avec un historique démarrant au T4 de 2010. Ainsi les biens localisés en Corse peuvent être revalorisés au niveau communal sauf lorsque l'indice n'est pas renseigné. Dans ce cas, les biens sont revalorisés avec l'indice de niveau National en fonction du type de bien concerné.

⁶ « 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 [...] ».

⁷ Première date de 1^{er} décaissement pour l'un des prêts constituant l'offre de financement.

⁸ La date d'acquisition correspondant à la première date de 1^{er} décaissement d'un des prêts constituant l'offre de financement.

⁹ Il s'agit du type marqué « Confondu » : type de bien non caractérisé dans le système d'information.

En dehors de Paris et de la Corse, la règle généralisée consiste à réévaluer les biens au niveau :

- **Commune**

Lorsque l'indice de niveau communal existe dans la base des indices, ce niveau de réévaluation permet d'avoir des valeurs actualisées de biens plus cohérentes aux prix de marché de la commune considérée. En 2022, les évolutions informatiques ont permis de répertorier le plus grand nombre de code INSEE ainsi que leur indice de référence. Jusqu'en novembre 2022, lorsqu'au code Postal de la commune du bien correspondaient plusieurs codes INSEE, le bien était réévalué avec un indice de niveau départemental ; suite aux évolutions informatiques mentionnées ci-dessus, dans ce même cas figure, le bien est désormais réévalué avec l'indice du code INSEE de la commune ayant le plus grand nombre d'habitants. Ainsi à fin 2023, 86.3% des biens sont réévalués à ce niveau contre 85% en 2022.

- **Département**

Lorsque le code postal du bien concerné n'est pas renseigné ou absent de la table de référence de mapping, les biens sont revalorisés au niveau du département. Il s'agit ici essentiellement (99.7%) de prêts ayant été instruits selon une ancienne chaîne IT et originés avant octobre 2013 (chaîne IT nommée NYAA). Cela concerne 6.6 % du capital restant dû du cover pool au 31/12/2023, soit un encours 1.7 milliards d'Euros.

- **Un indice de niveau national**

- o Lorsque, le code postal du bien n'existe pas dans la base des indices,
- o Ou si le bien financé est localisé dans un département ou territoire d'Outre-mer (le code postal commençant par 97, 98),

Nota bene : Les biens situés à Paris sont essentiellement réévalués au niveau *arrondissement*, et dans une moindre mesure au niveau *département*. En dehors des DOM-TOM, des indices de niveau *commune* existent sur tous les types¹⁰ de biens en France.

Ces règles sont combinées 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 sauf pour les cas particuliers de Paris ou de la Corse.

A noter,

- Le moteur de calcul des revalorisations des biens immobiliers est sous pilotage de la Direction des Risques Groupe de La Banque Postale. Les valeurs de biens utilisées pour les besoins propres de la banque et ceux de la SFH sont donc les mêmes,
- Comme mentionné plus haut, une réfaction est appliquée sur les valeurs de biens actualisées pour corriger un biais de valorisation lié aux frais d'agence lorsqu'ils sont à la charge du vendeur.

3.2.2 Statistiques

A partir du portefeuille de crédits immobiliers effectivement apporté en garantie à LBP Home Loan SFH au 31/12/2023.

- La valeur initiale du bien et la localisation sont renseignés pour 100 % des biens dans le cover pool.
- **86,3** % des encours de prêts sont valorisés/revalorisés avec un indice de niveau communal, environ **6,6**% des encours de prêts sont valorisés/revalorisés avec un indice de niveau départemental, **3,7**% des encours de prêts sont valorisés/revalorisés avec un indice de niveau arrondissement et **2.7** % des

¹⁰ Types de bien étant Maison, Appartement et Confondu.

encours de prêts sont valorisés/revalorisés avec un indice de niveau national. Un très faible nombre de prêts ont un bien non revalorisé du fait d'un décaissement à partir du 2^{ème} trimestre 2023.

| L'Indice de valorisation et de revalorisation du bien est utilisé au niveau : | Nombre de prêts | % du nombre de prêts | Encours des prêts (en M d'euros) | % des encours des prêts |
|--|-----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Arrondissement | 6 674 | 2.1% | 984.7 | 3.7% |
| Communal | 239 853 | 76.9% | 22 671.6 | 86.3% |
| Départemental | 55 623 | 17.8% | 1 738.6 | 6.6% |
| National | 8 870 | 2.8% | 718.7 | 2.7% |
| Biens non revalorisés (Prêts décaissés à partir du 2ème trimestre 2023) | 875 | 0.3% | 163.5 | 0.6% |
| Total | 311 895 | 100.0% | 26 277.1 | 100.0% |

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

- Le type de bien principalement valorisé est la catégorie « maisons », représentant **59%** du nombre de prêts apportés en garantie à la SFH.

| Type de biens | % du nombre de prêts |
|--------------------|----------------------|
| Confondu* | 0.1% |
| Maison | 59% |
| Appartement | 40.9% |
| Total | 100.0% |

3.2.3 Résultats

Au 31 décembre 2023, les résultats obtenus sont les suivants :

| | Valeur initiale en MEUR | Valeur actualisée ¹¹ en MEUR |
|--------------------------------|-------------------------|---|
| Suret e réelle de premier rang | 27 745.8 | 36 332.9 |
| Cauti on | 19 638.1 | 25 174.0 |
| Total | 47 383.9 | 61 506.9 |

Ventilation des valeurs actualis es par niveau géographique et type de bien.

| Niveau géographique de l'indice / type de bien | Valeur actualis e MEUR | Variation de l'indice 2022/2023 ¹² |
|--|------------------------|---|
| ARRONDISSEMENT | 2 140.5 | -0.8% |
| APPARTEMENT | 2 140.5 | |
| COMMUNE | 47 987.9 | 4.1% |
| APPARTEMENT | 18 015.8 | 5.1% |
| MAISON | 29 972.1 | 3.5% |
| DEPARTEMENT | 9 445.1 | 4.3% |
| APPARTEMENT | 3 397.5 | 4.7% |
| CONF | 53.7 | 4.1% |
| MAISON | 5 993.9 | 4.0% |
| NON_REVALO | 240.6 | |
| APPARTEMENT | 123.2 | |
| MAISON | 117.4 | |
| PROVINCE | 1 692.8 | 4.9% |
| APPARTEMENT | 438.9 | 5.0% |
| CONF | 4.7 | 4.9% |
| MAISON | 1 249.2 | 4.8% |
| Total général | 61 506.9 | |

¹¹ Valeur d clar e à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution dans l' tat « 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.

¹² Variation de la moyenne des indices de chaque catégorie entre le 2 me trimestre 2022 et le 2 me trimestre 2023.

Répartition de la moyenne des variations des indices de niveau « Commune » par département* :

| N° département | Moyenne des variations sur 1 an ¹³ | | | N° département | Moyenne des variations sur 1 an | | |
|----------------|---|-------|-------|----------------|---------------------------------|-------|------|
| | AP | CONF | MA | | AP | CONF | MA |
| 1 | 5.4% | 3.4% | 3.0% | 48 | 7.1% | 5.0% | 4.8% |
| 2 | 1.5% | 0.2% | 0.2% | 49 | 5.5% | 4.6% | 4.5% |
| 3 | 6.7% | 0.4% | 0.1% | 50 | 7.0% | 4.8% | 4.7% |
| 4 | 7.3% | 6.4% | 6.2% | 51 | 5.5% | 2.4% | 2.3% |
| 5 | 7.4% | 6.6% | 6.2% | 52 | 6.5% | 0.4% | 0.1% |
| 6 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 53 | 5.3% | 4.4% | 4.4% |
| 7 | 6.2% | 4.6% | 4.4% | 54 | 6.6% | 2.4% | 2.1% |
| 8 | 6.2% | 2.4% | 2.2% | 55 | 7.2% | 2.4% | 2.1% |
| 9 | 5.5% | 4.5% | 4.5% | 56 | 6.3% | 8.3% | 8.4% |
| 10 | 5.7% | 2.0% | 1.8% | 57 | 6.8% | 2.7% | 1.9% |
| 11 | 7.1% | 5.1% | 5.0% | 58 | 5.0% | 1.3% | 1.1% |
| 12 | 5.5% | 4.6% | 4.5% | 59 | 5.6% | 1.9% | 1.7% |
| 13 | 6.4% | 6.2% | 6.4% | 60 | 2.0% | 0.9% | 0.9% |
| 14 | 6.2% | 4.8% | 4.7% | 61 | 6.2% | 4.7% | 4.6% |
| 15 | 7.0% | -1.1% | -1.6% | 62 | 6.3% | 3.6% | 3.5% |
| 16 | 5.5% | 5.3% | 5.3% | 63 | 6.4% | 0.6% | 0.2% |
| 17 | 5.8% | 5.6% | 5.6% | 64 | 5.7% | 6.1% | 6.2% |
| 18 | -3.3% | 1.4% | 1.6% | 65 | 5.4% | 4.8% | 4.7% |
| 19 | 6.7% | 2.4% | 2.2% | 66 | 7.1% | 5.5% | 5.2% |
| 20 | 5.2% | 1.4% | 0.3% | 67 | 3.3% | 2.1% | 1.9% |
| 21 | 5.7% | 3.1% | 2.9% | 68 | 3.4% | 3.2% | 3.1% |
| 22 | 6.8% | 8.1% | 8.1% | 69 | 4.5% | 3.6% | 3.6% |
| 23 | 7.1% | 2.3% | 2.1% | 70 | 4.0% | 1.8% | 1.6% |
| 24 | 5.5% | 5.7% | 5.7% | 71 | 5.6% | 3.0% | 2.8% |
| 25 | 4.2% | 2.5% | 2.2% | 72 | 5.6% | 4.6% | 4.5% |
| 26 | 6.0% | 4.6% | 4.4% | 73 | 6.9% | 8.0% | 7.9% |
| 27 | 5.6% | 2.1% | 2.0% | 74 | 6.0% | 6.7% | 6.8% |
| 28 | 0.1% | 2.1% | 2.3% | 76 | 5.9% | 2.9% | 2.7% |
| 29 | 8.8% | 9.0% | 8.9% | 77 | 1.6% | 2.5% | 2.6% |
| 30 | 6.8% | 5.8% | 5.5% | 78 | 1.5% | 2.3% | 2.5% |
| 31 | 5.2% | 4.8% | 4.8% | 79 | 5.6% | 5.0% | 5.0% |
| 32 | 5.5% | 4.7% | 4.6% | 80 | 1.6% | 3.4% | 3.4% |
| 33 | 5.4% | 3.9% | 3.9% | 81 | 5.4% | 4.7% | 4.7% |
| 34 | 7.0% | 5.7% | 5.5% | 82 | 5.5% | 4.4% | 4.4% |
| 35 | 5.9% | 7.3% | 7.3% | 83 | 7.2% | 6.3% | 6.1% |
| 36 | -4.7% | 2.6% | 2.9% | 84 | 7.3% | 6.2% | 5.9% |
| 37 | -2.2% | 3.7% | 4.1% | 85 | 5.7% | 6.3% | 6.3% |
| 38 | 6.6% | 5.8% | 5.6% | 86 | 5.6% | 5.2% | 5.1% |
| 39 | 4.1% | 2.1% | 1.8% | 87 | 6.6% | 2.4% | 2.2% |
| 40 | 5.8% | 6.1% | 6.1% | 88 | 7.2% | 2.7% | 2.1% |
| 41 | -1.5% | 3.4% | 3.7% | 89 | 5.9% | 2.8% | 2.6% |
| 42 | 5.9% | 4.6% | 4.4% | 90 | 4.4% | 3.2% | 2.8% |
| 43 | 6.9% | -0.6% | -1.1% | 91 | 1.5% | 2.1% | 2.3% |
| 44 | 5.6% | 5.1% | 5.0% | 92 | -0.8% | -0.5% | 0.9% |
| 45 | 0.6% | 0.9% | 1.0% | 93 | 0.2% | 0.5% | 1.3% |
| 46 | 5.4% | 4.5% | 4.5% | 94 | 0.5% | 0.9% | 1.7% |
| 47 | 5.5% | 5.7% | 5.7% | 95 | 1.5% | 2.3% | 2.5% |

¹³ Variation des indices de chaque catégorie entre le 2ème trimestre 2022 (indices définitifs) et le 2ème trimestre 2023 (indices définitifs).

*Ce tableau ne prend pas en compte la moyenne des indices de Paris (département 75) qui sont majoritairement des indices de niveau **arrondissement** et dont la variation moyenne est de **-0.76%** entre le 2^{ème} trimestre 2022 et le 2^{ème} trimestre 2023.

4 Backtesting des résultats

Afin d'assurer la conformité avec l'article 3.d du Règlement n°99-10 du CRBF (« la valeur réévaluée ainsi obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation »), un échantillon de biens immobiliers refinancés par LBP HLSFH a été évalué par une société experte indépendante de la SFH. Cet échantillon a été sélectionné pour représenter les biens dont la variation de valeur serait la plus susceptible de faire évoluer le montant éligible au refinancement.

L'estimation du prix de marché par ce tiers indépendant s'est révélée supérieure au prix retenu par LBP HL SFH au niveau du sous portefeuille constitué par l'échantillon testé permettant de confirmer le respect de l'attendu réglementaire rappelé plus haut.

Fait à Paris, le 08 février 2024,

Patrick PEAUCELLE

Directeur Général de La Banque Postale Home Loan SFH