

# **BPCE SFH**

**ATTESTATION DU CONTROLEUR SPECIFIQUE  
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION  
ET LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE  
DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2019**

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

**BPCE SFH**  
50, avenue Pierre Mendès-France  
75013 PARIS

**ATTESTATION DU CONTROLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET  
RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN  
PERIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2019**

Au Conseil d'administration de BPCE SFH,

En notre qualité de contrôleur spécifique de BPCE 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 2019 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 de la direction de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2019.

Ces vérifications ont été effectuées majoritairement sur la base des éléments et informations disponibles au 31 décembre 2019, dans un contexte antérieur à celui de la crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 2019 ;
- 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.

**BPCE SFH**

*Attestation sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des immeubles au 31 décembre 2019*

---

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 2019, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière.
- Nous attirons votre attention sur le point décrit dans la méthode de réévaluation mise en œuvre par BPCE SFH au 31 décembre 2019, qui précise les conséquences des changements de prestataires effectués au cours de l'exercice sur les indices retenus conduisant à des variations significatives concernant certains départements.

Fait à Paris, le 18 mai 2020

Le Contrôleur Spécifique



---

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**  
**Laurent BRUN**

## **BPCE SFH**

# **PROCEDURE AFFERENTE A L'EVALUATION INITIALE ET A LA REEVALUATION DES BIENS APPORTES EN GARANTIE DES PRETS AU 31.12.2019**

### **Sommaire**

<b>1. Le cadre réglementaire .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Règlement n° 99-10 du CRBF du 09 juillet 1999 – Chapitre 1<sup>er</sup> de l'évaluation des immeubles .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Evaluation initiale des biens financés .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Réévaluation périodique des biens financés.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Référentiel utilisé pour les évolutions des prix au m<sup>2</sup> : PARIS NOTAIRES SERVICES &amp; PERVAL .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Retraitements effectués sur les données utilisées.....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. Calcul de la valeur réévaluée des biens financés .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Annexe : indices retenus en 2018 et valeur des gages .....</b>	<b>8</b>

BPCE SFH est un établissement de crédit, filiale à 99.99% de BPCE SA, dont l'objet est le refinancement de prêts personnels immobiliers, originés par les réseaux commerciaux du Groupe BPCE, par l'émission d'Obligations de Financement de l'Habitat.

## **1. Le cadre réglementaire**

BPCE SFH est soumise à différentes obligations réglementaires, notamment l'application du règlement N° 99-10 du CRBF sur la valorisation des biens financés par des prêts éligibles.

### **1.1. Règlement n° 99-10 du CRBF du 09 juillet 1999 – Chapitre 1<sup>er</sup> de l'évaluation des immeubles**

Modifié par les règlements 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 03 novembre 2014 :

**Article 1** : Les immeubles 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 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.

**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 :

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.

**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.

**Article 5 :** Les modes et les résultats 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 et de résolution peut exiger leur modification.

**Article 5 bis :** Les prêts financés par les sociétés de crédit foncier et par les sociétés de financement de l'habitat font l'objet d'une documentation appropriée.

**Article 5 ter :** Les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat disposent de procédures leur permettant de vérifier que les immeubles financés ou apportés en garantie font l'objet d'une assurance adéquate contre les dommages.

## 2. Evaluation initiale des biens financés

Les articles 2 et 4 du règlement n°99-10 du CRBF, stipulent que :

- l'évaluation initiale d'un gage 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 évaluation est déterminée par écrit de manière claire et transparente et ne peut être supérieure à la valeur vénale ;
- l'évaluation des immeubles est réalisée par un expert indépendant ;
- par dérogation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 € ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés 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 €.

Dans la pratique, une évaluation à dire d'expert n'est pas, en l'état, systématiquement diligentée par les réseaux commerciaux du Groupe BPCE lors de l'instruction des prêts.

Dans ce contexte :

- Tous les gages donnés en garantie à BPCE SFH font l'objet d'une valorisation initiale sur la base du **coût de l'opération** égal au montant du prêt et de l'apport personnel. Les frais (notaire, négociation) à la charge de l'acheteur ou du vendeur sont à ce jour inclus dans le coût de l'opération. Compte tenu des développements informatiques d'ores et déjà mis en place au sein du Groupe, ces frais ne seront plus intégrés lors des prochains exercices.
- Lors de la transformation de BPCE SFH en Société de Financement de l'Habitat, il a été décidé de :
  - ne pas mobiliser les prêts concernés par le dépassement des seuils mentionnés précédemment (600 K€ / 480 K€), en attendant l'évaluation à dire d'expert des gages sous-jacents ;
  - analyser les possibilités de diffusion pour l'avenir, au sein des réseaux commerciaux du Groupe d'une procédure d'évaluation initiale des gages lors de l'octroi des prêts.

### **3. Réévaluation périodique des biens financés**

Conformément à la réglementation applicable, s'agissant de biens immobiliers résidentiels à destination des particuliers, l'actualisation de la valeur initiale des biens financés se fait par une méthode statistique.

Jusqu'en 2017, la méthode de réévaluation statistique mise en œuvre par BPCE SFH dépendait de la localisation des biens selon les modalités suivantes :

Pour les biens situés en Région Ile-de-France, la méthode était fondée sur les prix immobiliers moyens par département, à l'exclusion des biens situés à Paris pour lesquels les prix moyens sont segmentés par arrondissement. Ces prix moyens étaient issus de la base PARIS NOTAIRES SERVICES, recensant les références des transactions immobilières notariées sur l'ensemble de la Région Ile-de-France.

Pour les biens situés dans les autres départements métropolitains, la méthode était fondée sur le prix immobilier moyen par département issu de la base PERVAL, recensant les références des transactions immobilières notariées sur l'ensemble du territoire concerné.

Pour les biens situés dans les DOM/COM (5 402 dossiers représentant un encours de 472 M€ au 31/12/2019), l'indice de réévaluation national était celui issu de la base PERVAL.

En 2019, les fournisseurs d'indices PERVAL et PARIS NOTAIRES SERVICES ont été remplacés par un unique prestataire, le CREDIT FONCIER IMMOBILIER qui a livré courant septembre 2019 une première série d'indices actualisés au 31/12/2018. Pour une zone donnée, département ou arrondissement parisien, l'indice est égal à la médiane des prix/m<sup>2</sup> des mutations qui ont eu lieu dans le périmètre géographique considéré.

#### **3.1 Référentiel utilisé pour les évolutions des prix au m<sup>2</sup> : CREDIT FONCIER IMMOBILIER**

Pour mémoire, le référentiel des anciens fournisseurs PARIS NOTAIRES SERVICES et PERVAL était le suivant :

Les indicateurs de réévaluation retenus étaient ceux issus des bases commercialisées par les sociétés PARIS NOTAIRES SERVICES et PERVAL détenues par le notariat. Ces bases couvrent, d'une part, l'Ile de France et, d'autre part, le reste du territoire français.

Ces bases restituent les évolutions des prix de l'immobilier ancien au m<sup>2</sup>. BPCE SFH effectuait une mise à jour semestrielle en décembre et en juin pour la valorisation des garanties des crédits immobiliers. Ces mêmes indices de prix étaient utilisés dans le cadre des travaux Bâle III pour le suivi de la valeur des garanties au niveau du Groupe BPCE.

L'historique des prix est alimenté depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 1998 par la base PERVAL et depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 1990 par la base PARIS NOTAIRES SERVICES. Les périodes antérieures sont recomposées à partir de l'indice dit « DUON ».

S'agissant de ce dernier indice, il est composé de séries annuelles longues d'indices de prix



disponibles sur :

[http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=138#a2](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138#a2)

Remarque : La créance la plus ancienne intégrée au cover pool au 31 décembre 2019 date de mai 1996.

Dorénavant, les indicateurs de réévaluation retenus sont ceux issus du CREDIT FONCIER IMMOBILIER qui a construit ses outils à partir de données foncières (source des notaires qui porte sur l'ensemble des transactions immobilières) et dispose d'un data lake pérenne mis à jour sur une base semestrielle. Les données foncières sont retraitées et permettent au CREDIT FONCIER IMMOBILIER de disposer d'un historique de prix au m<sup>2</sup> par département qui démarre en 2014.

La première mise à jour a été réalisée en septembre 2019 au lieu de juin comme à l'accoutumé du fait d'un décalage de livraison des nouveaux indices. Pour l'année 2020 et les années à venir, la mise à jour des indices par BPCE SFH reprendra son rythme habituel et s'effectuera semestriellement, en juin et décembre.

Il convient de noter que les indicateurs de réévaluation sont publiés par CREDIT FONCIER IMMOBILIER avec un délai de 6 mois. Pour les deux anciennes sources PERVAL et PARIS NOTAIRES SERVICES, le délai moyen était de 9 mois. Dans ce contexte, les derniers indicateurs utilisés au 31 décembre sont généralement ceux du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année d'arrêté. Cependant, pour rappel sur l'année 2018, des changements dans les prestations de services sur la fourniture des indices ont conduit à ne pas utiliser les données du 2<sup>ème</sup> trimestre.

- Données fournies par PERVAL :
  - Pour l'arrêté du 31.12.2017, les indices définitifs du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 fournis par PERVAL ont été utilisés.
  - Pour l'arrêté du 31.12.2018, les indices définitifs du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 fournis par PERVAL ont été utilisés, soit une variation d'indices couvrant une période de 6 mois.
- Données fournies par PARIS NOTAIRES SERVICES :
  - Pour l'arrêté du 31.12.2017, les indices définitifs du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 fournis par PARIS NOTAIRES SERVICES ont été utilisés.
  - Pour l'arrêté du 31.12.2018, les indices définitifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 fournis par PARIS NOTAIRES SERVICES ont été utilisés, soit une variation d'indices couvrant une période de 9 mois.

Pour l'arrêté du 31.12.2019, les indices définitifs du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 fournis par CREDIT FONCIER IMMOBILIER ont été utilisés, soit une variation d'indices couvrant une période d'un an.

### 3.2. Retraitements effectués sur les données utilisées

- Retraitement des départements non disponibles  
Les biens sans localisation géographique exploitable font l'objet d'un retraitement qui consiste à récupérer le code postal du client dès lors que le prêt correspond au financement de la résidence principale de l'emprunteur. Ce traitement concerne 34035 prêts pour un encours de 2 767,4M€. A l'issue de ce retraitement et pour les biens situés sans code postal ou département correspondant au référentiel des indices, l'indice national est appliqué.

Ainsi, les gages localisés hors DOM/COM et pour lesquels la réévaluation emprunte l'indice national et non l'indice départemental représentent 905 dossiers pour un montant réévalué de 237M€ (soit 0,3% de la valeur réévaluée totale des gages) et un encours de prêts de 38,6M€, répartis de la façon suivante :

- 625 dossiers pour lesquels on ne disposait pas d'indice départemental à la date d'octroi,
- 280 dossiers sans code département exploitable,

Une démarche générale de mise en qualité des données impliquant l'ensemble des établissements adhérents au dispositif de réévaluation des gages a été initiée en 2012 et a permis de réduire la proportion des prêts insuffisamment ou mal renseignés.

### 3.3. Calcul de la valeur réévaluée des biens financés

Le calcul de la valeur réévaluée des biens se base sur la valeur initiale du bien, telle que déterminée au paragraphe 2, à laquelle est appliquée la formule suivante :

$$\text{Valeur du bien réévaluée} = \text{valeur initiale du bien} * \text{prix au m}^2 \text{ à date d'arrêté} / \text{prix au m}^2 \text{ à date de réalisation du prêt}$$

## 4. Annexe : indices retenus en 2019 et valeur des gages

Evolution annuelle des prix par département et répartition de la valeur réévaluée des Garanties au 31/12/2019 :

	Valeur Indicée des Gages au 31/12/2019 en K€	Prix au m <sup>2</sup> 2018	Prix au m <sup>2</sup> 2019	Evolution Annuelle des Prix en %	Trimestre d'évaluation	CRD en K€ au 31/12/2019	NB au 31/12/2019
Ain	751 044	1 968	2 083	6%	T4-2018/T4-2017	348 690	5 567
Alsne	348 746	1 089	1 228	13%	T4-2018/T4-2017	181 055	3 402
Allier	404 105	993	1 116	12%	T4-2018/T4-2017	198 756	4 258
Alpes-de-Haute-Provence	319 595	1 800	1 866	4%	T4-2018/T4-2017	161 560	2 689
Hautes-Alpes	343 677	2 041	2 094	3%	T4-2018/T4-2017	164 188	2 956
Alpes-Maritimes	1 694 391	4 023	3 755	-7%	T4-2018/T4-2017	867 581	9 683
Ardèche	489 640	1 450	1 697	17%	T4-2018/T4-2017	193 692	3 534
Ardennes	171 791	970	1 171	21%	T4-2018/T4-2017	86 317	1 589
Ariège	206 430	1 042	1 312	26%	T4-2018/T4-2017	88 234	1 902
Aube	335 046	1 184	1 341	13%	T4-2018/T4-2017	171 809	2 932
Aude	525 867	1 434	1 647	15%	T4-2018/T4-2017	280 972	4 614
Aveyron	387 859	1 102	1 275	16%	T4-2018/T4-2017	169 416	3 894
Bouches-du-Rhône	3 721 772	2 818	2 755	-2%	T4-2018/T4-2017	1 881 533	24 945
Calvados	647 873	1 910	2 064	8%	T4-2018/T4-2017	318 970	6 077
Cantal	161 911	919	1 187	29%	T4-2018/T4-2017	74 249	1 510
Charente	275 453	1 039	1 234	19%	T4-2018/T4-2017	132 021	2 733
Charente-Maritime	671 310	1 998	2 150	8%	T4-2018/T4-2017	322 339	4 897
Cher	222 524	997	1 176	18%	T4-2018/T4-2017	108 920	2 340
Corrèze	265 158	1 026	1 272	24%	T4-2018/T4-2017	127 682	2 357
Corse	573 695	2 834	2 646	-7%	T4-2018/T4-2017	274 925	3 375
Côte-d'Or	900 375	1 652	1 823	10%	T4-2018/T4-2017	473 259	7 366
Côtes-d'Armor	431 390	1 345	1 428	6%	T4-2018/T4-2017	210 388	4 782
Creuse	85 255	707	909	29%	T4-2018/T4-2017	39 271	989
Dordogne	350 325	1 135	1 349	19%	T4-2018/T4-2017	161 953	3 134
Doubs	654 652	1 535	1 475	-4%	T4-2018/T4-2017	357 831	5 710
Drôme	805 734	1 657	1 818	10%	T4-2018/T4-2017	344 948	5 544
Eure	581 824	1 497	1 642	10%	T4-2018/T4-2017	302 929	5 318
Eure-et-Loir	389 963	1 484	1 633	10%	T4-2018/T4-2017	203 446	2 991
Finistère	742 088	1 402	1 458	4%	T4-2018/T4-2017	369 867	7 567
Gard	1 006 997	1 831	2 034	11%	T4-2018/T4-2017	481 787	6 932
Haute-Garonne	2 221 648	2 261	2 457	9%	T4-2018/T4-2017	990 403	15 063
Gers	212 847	1 182	1 358	15%	T4-2018/T4-2017	93 508	1 873
Gironde	2 500 532	2 511	2 828	13%	T4-2018/T4-2017	1 080 063	13 411
Hérault	1 551 109	2 266	2 477	9%	T4-2018/T4-2017	759 360	10 125
Ille-et-Vilaine	1 016 388	1 960	1 895	-3%	T4-2018/T4-2017	511 028	10 069
Indre	186 127	906	1 078	19%	T4-2018/T4-2017	82 118	2 018
Indre-et-Loire	872 066	1 742	1 941	11%	T4-2018/T4-2017	406 272	6 285
Isère	1 685 480	2 013	2 157	7%	T4-2018/T4-2017	742 619	11 591
Jura	431 824	1 185	1 331	12%	T4-2018/T4-2017	206 954	3 693
Landes	595 625	1 945	2 000	3%	T4-2018/T4-2017	282 312	4 444
Loir-et-Cher	270 696	1 202	1 329	11%	T4-2018/T4-2017	129 154	2 554
Loire	1 091 274	1 275	1 315	3%	T4-2018/T4-2017	539 635	9 228
Haute-Loire	304 258	1 067	1 250	17%	T4-2018/T4-2017	124 402	2 673
Loire-Atlantique	1 714 660	2 274	2 431	7%	T4-2018/T4-2017	775 323	11 884
Loiret	567 846	1 512	1 659	10%	T4-2018/T4-2017	270 463	4 520
Lot	250 058	1 193	1 363	14%	T4-2018/T4-2017	113 584	2 226
Lot-et-Garonne	457 200	1 140	1 279	12%	T4-2018/T4-2017	216 798	4 002
Lozère	73 676	1 060	1 307	23%	T4-2018/T4-2017	31 818	664
Maine-et-Loire	930 980	1 417	1 591	12%	T4-2018/T4-2017	432 491	7 976
Manche	607 642	1 269	1 469	16%	T4-2018/T4-2017	262 040	6 215
Mame	494 745	1 607	1 752	9%	T4-2018/T4-2017	256 529	3 808
Haute-Mame	114 887	805	1 076	34%	T4-2018/T4-2017	53 627	1 078
Mayenne	257 798	1 131	1 298	15%	T4-2018/T4-2017	115 323	2 663
Meurthe-et-Moselle	844 475	1 427	1 563	10%	T4-2018/T4-2017	434 230	6 276
Meuse	202 151	845	1 038	23%	T4-2018/T4-2017	96 750	1 868
Morbihan	590 793	1 786	1 822	2%	T4-2018/T4-2017	276 848	5 133
Moselle	1 180 441	1 428	1 437	1%	T4-2018/T4-2017	649 462	8 829
Nièvre	252 583	851	1 043	23%	T4-2018/T4-2017	126 364	2 911
Nord	2 707 366	1 667	1 888	13%	T4-2018/T4-2017	1 306 704	17 670
Oise	662 588	1 874	2 015	8%	T4-2018/T4-2017	326 152	4 673
Orne	256 558	1 001	1 200	20%	T4-2018/T4-2017	123 598	2 917
Pas-de-Calais	1 377 443	1 463	1 495	2%	T4-2018/T4-2017	724 271	11 369
Puy-de-Dôme	813 369	1 525	1 666	9%	T4-2018/T4-2017	376 547	6 215
Pyrénées-Atlantiques	1 076 765	2 211	2 958	34%	T4-2018/T4-2017	386 074	6 315
Hautes-Pyrénées	266 952	1 281	1 413	10%	T4-2018/T4-2017	121 647	2 443
Pyrénées-Orientales	800 539	1 809	1 833	1%	T4-2018/T4-2017	466 670	6 180
Bas-Rhin	1 289 605	2 061	2 182	6%	T4-2018/T4-2017	601 084	8 781
Haut-Rhin	793 409	1 585	1 749	10%	T4-2018/T4-2017	388 749	5 554

Rhône	2 331 909	2 777	2 679	-4%	T4-2018/T4-2017	1 089 180	14 486
Haute-Saône	286 667	987	1 107	12%	T4-2018/T4-2017	140 560	2 763
Saône-et-Loire	861 972	1 140	1 222	7%	T4-2018/T4-2017	455 475	8 546
Sarthe	551 713	1 274	1 369	7%	T4-2018/T4-2017	265 736	6 340
Savoie	558 708	2 578	2 550	-1%	T4-2018/T4-2017	275 464	4 064
Haute-Savoie	1 134 310	3 369	3 338	-1%	T4-2018/T4-2017	520 488	5 927
Paris	2 148 451	9 050	9 169	1%	T4-2018/T4-2017	735 025	6 599
Seine-Maritime	1 392 854	1 649	1 747	6%	T4-2018/T4-2017	714 437	14 094
Seine-et-Marne	964 611	2 600	2 684	3%	T4-2018/T4-2017	503 322	5 216
Yvelines	1 972 300	3 740	3 448	-8%	T4-2018/T4-2017	984 499	9 006
Deux-Sèvres	319 599	1 038	1 187	14%	T4-2018/T4-2017	146 146	3 234
Somme	455 282	1 419	1 535	8%	T4-2018/T4-2017	215 963	4 008
Tam	607 241	1 228	1 443	18%	T4-2018/T4-2017	258 792	5 008
Tam-et-Garonne	321 871	1 313	1 461	11%	T4-2018/T4-2017	151 247	2 721
Var	1 594 823	3 285	3 040	-7%	T4-2018/T4-2017	844 480	10 129
Vaucluse	1 079 712	2 087	2 321	11%	T4-2018/T4-2017	502 197	7 846
Vendée	577 727	1 666	1 791	8%	T4-2018/T4-2017	271 721	4 834
Vienne	384 017	1 191	1 390	17%	T4-2018/T4-2017	197 219	3 464
Haute-Vienne	419 317	1 090	1 287	18%	T4-2018/T4-2017	199 739	4 140
Vosges	438 101	951	1 157	22%	T4-2018/T4-2017	197 931	4 129
Yonne	462 099	1 072	1 300	21%	T4-2018/T4-2017	238 763	4 495
Territoire de Belfort	152 761	1 314	1 350	3%	T4-2018/T4-2017	83 317	1 442
Essonne	1 804 363	2 580	2 857	11%	T4-2018/T4-2017	856 606	8 595
Hauts-de-Seine	1 905 681	5 490	5 933	8%	T4-2018/T4-2017	730 807	6 319
Seine-St-Denis	1 100 973	3 260	3 222	-1%	T4-2018/T4-2017	531 336	5 838
Val-de-Marne	1 191 430	4 290	4 240	-1%	T4-2018/T4-2017	552 514	5 333
Val-d'Oise	1 376 754	2 660	2 958	11%	T4-2018/T4-2017	631 051	6 368
Autres (*)	1 516 724	1 868	3 252	74,090%	T4-2018/T4-2017	490 310	5 682
<b>Total</b>	<b>77 902 665</b>			<b>8,18%</b>		<b>36 763 891</b>	<b>551 410</b>

Les variations significatives sur certains départements proviennent notamment des écarts méthodologiques avec les anciens fournisseurs. Le CREDIT FONCIER IMMOBILIER n'intègre pas de lissage pour retraiter les « sauts » observés liés à un déficit de référence de biens vendus sur un département, ce qui se traduit par une forte évolution des prix. L'étude d'impact sur le portefeuille de BPCE SFH au 31/12/2019 montre ainsi 13 départements pour lesquels la progression des indices dépasse 20%.

L'indice « national » voit également une progression supérieure à 70% (1868 euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 contre à 3252 euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018). Cet effet s'explique par le mode de calcul qui retient la moyenne nationale du prix des départements intégrant les valeurs de Paris intra muros hors DOM/COM et Monaco (soit 3252 €/m<sup>2</sup> pour le T4 2018). En reprenant l'ancienne méthode PERVAL qui calcule une moyenne des prix des départements hors Paris intra muros, DOM/COM et Monaco, le prix au m<sup>2</sup> pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 s'établirait à 1842 €/m<sup>2</sup> au lieu de 3252 €/m<sup>2</sup> (soit une baisse de 1.4%). En considérant 1842 €/m<sup>2</sup> au lieu de 3252 €/m<sup>2</sup>, la hausse globale des indices serait réduite et progresserait de 7.36% au lieu de 8.18% comme mentionné dans le tableau ci-dessus.

Il est à noter que l'indice national sera de nouveau calculé selon l'ancienne méthode (moyenne des prix au m<sup>2</sup> en France hors Paris) pour la prochaine livraison prévue en juin 2020. Ainsi, les variations devront se stabiliser sur cette année 2020.

(\*) Dont gages réévalués sur l'indice national correspondants à des biens localisés dans les DOM/COM (code département 97X).

La valeur au 31/12/2019 des DOM/COM est de 1.309 Md€ pour un encours de prêts de 461 M€ et un total de 5 309 dossiers.

Pour le dernier code département 98X (incluant Monaco, la Nouvelle Calédonie et la Polynésie Française), les biens étaient auparavant réévalués sur l'indice national selon l'ancienne méthode. La nouvelle méthode CREDIT FONCIER IMMOBILIER retient la valorisation la plus haute sur chaque type de bien donné en garanti, soit pour la dernière livraison l'indice de Paris 8<sup>ème</sup> (11 714€).

Cependant, les prochaines livraisons revaloriseront les biens en fonction de la part des biens composant ce département afin de mieux tenir compte des disparités intra département.

A noter toutefois que ces biens du département 98X représentent une très faible part du pool SFH. Au 31/12/2019, la valeur réévaluée est de 114.6 M€ pour un encours de prêts de 10.6 M€ et un total de 93 dossiers.