

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 2011**

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
19, RUE CLEMENT MAROT
75008 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 2011**

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 2011 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 2011.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à vérifier la conformité :

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2011 ;
- 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 2011

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 2011, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.

Il convient néanmoins de préciser que, sur la base des tests effectués par nos soins, la mise en œuvre opérationnelle de cette procédure demeure perfectible concernant :

- la qualité et l'utilisation, par le système automatisé de réévaluation mis en place, des données afférentes à la localisation des biens,
- la documentation des indices de réévaluation des biens retenus,
- les contrôles internes liés à la procédure de réexamen périodique de la valeur des biens, qui doivent être renforcés de façon à s'assurer, notamment, de l'homogénéité des règles de valorisation retenues et de la validité des indices utilisés.

Fait à Paris, le 27 juin 2012

Le Contrôleur Spécifique



CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Représenté par Laurent BRUN

BPCE SFH

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

Sommaire

1. Le cadre réglementaire	2
1.1. Règlement n° 99-10 du CRBF – Chapitre 1 ^{er} de l'évaluation des immeubles.....	2
2. Evaluation initiale des biens financés.....	4
3. Réévaluation périodique des biens financés.....	5
3.1 Référentiel utilisé pour les évolutions des prix au m ² : PARIS NOTAIRES SERVICES & PERVAL.....	5
3.2. Retraitements effectués sur les données utilisées.....	6
3.3. Calcul de la valeur réévaluée des biens financés.....	7
4. Annexe : indices retenus en 2011 et valeur des gages.....	8

BPCE SFH est un établissement de crédit, filiale à 100% 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 d'ordre réglementaire, notamment le respect des dispositions du règlement N° 99-10 du CRBF concernant la valorisation des immeubles financés par des prêts éligibles.

1.1. Règlement n° 99-10 du CRBF – Chapitre 1^{er} de l'évaluation des immeubles

Règlement du 9 juillet 1999 modifié par les règlements n° 2001-02 du 26 juin 2001 et n° 2002-02 du 15 juillet 2002, par l'arrêté du Ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie du 7 mai 2007 et par l'arrêté du 23 février 2011 :

Article 1 : Les immeubles financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 515-14 et L. 515-35 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 du règlement no 97-02:

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. 515-30 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 peut exiger leur modification.

2. Evaluation initiale des biens financés

Les articles 2 et 4 du règlement n°99-10 du CRBF, modifié par l'arrêté du 23 février 2011, disposent 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**.
- Lors de la création de BPCE SFH, il a été décidé de :
 - ne pas mobiliser les prêts concernés par le dépassement des seuils mentionnés précédemment (600 K€ / 480 K€), en attendant la mise en place d'un dispositif d'évaluation à dire d'expert des biens financés;
 - 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.

Dans les chaînes de gestion du Groupe, le coût de l'opération intègre, mais de façon non systématique les « frais de notaire » (en diminution du coût de l'opération).

A noter qu'au 31.12.2011, 63 prêts représentant 39 M€ d'encours nécessitant une évaluation initiale ont été mobilisés sans faire l'objet de cette évaluation et qu'une correction sera apportée sur 2012 sur ces 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.

La méthode de réévaluation statistique mise en œuvre par BPCE SFH dépend de la localisation des biens.

Pour les biens situés en Région Ile-de-France, la méthode est 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 sont 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 est fondée sur le prix immobilier moyen par département issus de la base PERVAL, recensant les références des transactions immobilières notariées sur l'ensemble du territoire concerné.

Pour les biens situés dans les DOM/TOM (1.019 dossiers représentant un encours de 82,7 M€), l'indice de réévaluation national issu de la base PERVAL est utilisé.

3.1 Référentiel utilisé pour les évolutions des prix au m² : PARIS NOTAIRES SERVICES & PERVAL

Les indicateurs de réévaluation qui ont été retenus sont 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 m². BPCE SFH effectue une mise à jour semestrielle en décembre et en juin pour la valorisation des garanties des crédits immobiliers. Ces mêmes indices de prix sont utilisés dans le cadre des travaux Bâle II pour le suivi de la valeur des garanties au niveau du Groupe BPCE.

L'historique des prix est alimenté depuis le 1^{er} trimestre 1998 par la base PERVAL et depuis le 1^{er} 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

Remarque : La créance la plus ancienne intégrée au « cover pool » au 31 décembre 2011 date d'août 1982.

Il convient de noter que les indicateurs de réévaluation sont publiés par chacune des 2 sources PERVAL et PARIS NOTAIRES SERVICES avec un délai moyen de 9 mois : ainsi, les prix 1^{er} trimestre 2011 sont disponibles courant décembre 2011. Dans ce contexte, les derniers indicateurs utilisés au 31 décembre 2011 sont ceux du 1^{er} trimestre 2011.

Enfin, signalons que, pour 226 dossiers représentant un total réévalué de €41.9M sur la situation à fin décembre 2011 (soit moins de 0,2% de la valeur réévaluée totale des gages), il a été identifié un défaut de sélection de la période d'indice retenue. Ce point est en cours d'analyse et sera corrigé lors des prochains traitements.

3.2. Retraitements effectués sur les données utilisées

- Retraitement des départements non disponibles :
Pour les biens situés à Paris qui ne présentent pas de code postal ou pour les biens situés en province sans code département correspondant au référentiel des indices, l'indice national est appliqué.

Ainsi, les gages localisés hors DOM/TOM et pour lesquels la réévaluation emprunte l'indice national et non l'indice départemental représentent 818 dossiers pour un montant réévalué de 150M€ (soit moins de 1% de la valeur réévaluée totale des gages à fin 2011) et un encours de prêts de 44.2M€, répartis de la façon suivante :

- 25 dossiers situés à Paris sans code postal exploitable,
 - 733 dossiers pour lesquels on ne disposait pas d'indice départemental à la date d'octroi,
 - 60 dossiers sans code département.
- Retraitement lié à des données manquantes ou incohérentes dans les systèmes d'information du Groupe BPCE :
Lorsque le code département est inexploitable ou manquant, le code département est renseigné en utilisant celui de l'établissement qui a accordé le crédit. Ce retraitement porte sur 202 prêts à fin décembre 2012. Une action correctrice est prévue pour utiliser l'indice national.

Une démarche générale de mise en qualité des données impliquant l'ensemble des établissements adhérents au dispositif de réévaluation des gages devra être mise en œuvre en 2012 et permettra 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 :

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

