

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 2013**

**CAILLIAU DEDOIT 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 2013**

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 2013 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 2013.

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 2013 ;
- 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 2013

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 2013.

Fait à Paris, le 6 mai 2014

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 31.12.2013

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 m² : PARIS NOTAIRES SERVICES & PERVAL.....	5
3.2. Retraitements effectués sur les données utilisées	6
3.3. Calcul de la valeur réévaluée des biens financés	6
4. Annexe : indices retenus en 2013 et valeur des gages.....	7

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 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 – 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, 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**.
- 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.

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).

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 moyen 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 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 (2 884 dossiers représentant un encours de 232,3 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 2013 date de mars 1986.

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. Dans ce contexte, les derniers indicateurs utilisés au 31 décembre 2013 sont ceux du 2nd trimestre 2013 pour ceux fournis par PERVAL et du 2nd trimestre 2013 pour PARIS NOTAIRES SERVICES. Il s'agit des indices définitifs.

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 19 752 prêts pour un encours de 757,6M€.

A l'issue de ce retraitement et 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 3 290 dossiers pour un montant réévalué de 501,1 M€ (soit moins de 0,85% de la valeur réévaluée totale des gages) et un encours de prêts de 135,1M€, répartis de la façon suivante :

- 1 400 dossiers pour lesquels on ne disposait pas d'indice départemental à la date d'octroi,
- 1 890 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 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 :

Valeur du bien réévaluée = valeur initiale du bien * prix au m² à date d'arrêté / prix au m² à date de réalisation du prêt

4. Annexe : indices retenus en 2013 et valeur des gages

Evolution annuelle des prix par département et répartition de la valeur réévaluée des Garanties au 31/12/2013 :

	Valeur Indicée des Gages au 31/12/2013 en K€	Prix au m ² 2012 (T2)	Prix au m ² 2013 (T2)	Evolution Annuelle des Prix en %	Trimestre d'évaluation
Ain	655 277	1 978	2 017	2%	T2
Aisne	270 792	1 209	1 175	-3%	T2
Allier	314 308	1 099	1 056	-4%	T2
Alpes-de-Haute-Provence	209 641	1 879	1 813	-4%	T2
Hautes-Alpes	259 814	2 199	2 072	-6%	T2
Alpes-Maritimes	1 769 440	4 253	4 109	-3%	T2
Ardèche	406 825	1 601	1 493	-7%	T2
Ardennes	102 572	1 087	1 016	-7%	T2
Ariège	140 757	1 158	1 077	-7%	T2
Aube	206 640	1 295	1 298	0%	T2
Aude	339 336	1 786	1 760	-1%	T2
Aveyron	332 224	1 252	1 238	-1%	T2
Bouches-du-Rhône	2 765 237	2 834	2 794	-1%	T2
Calvados	408 040	2 069	2 006	-3%	T2
Cantal	140 471	1 148	1 173	2%	T2
Charente	205 822	1 126	1 037	-8%	T2
Charente-Maritime	563 972	2 183	2 070	-5%	T2
Cher	145 547	1 153	1 133	-2%	T2
Corrèze	184 622	1 254	1 198	-4%	T2
Corse	320 191	2 707	2 635	-3%	T2
Côte-d'Or	503 437	1 772	1 751	-1%	T2
Côtes-d'Armor	333 672	1 499	1 397	-7%	T2
Creuse	74 658	796	841	6%	T2
Dordogne	275 947	1 208	1 231	2%	T2
Doubs	522 836	1 636	1 564	-4%	T2
Drôme	641 053	1 677	1 652	-1%	T2
Eure	427 408	1 691	1 584	-6%	T2
Eure-et-Loir	271 504	1 680	1 659	-1%	T2
Finistère	578 197	1 518	1 444	-5%	T2
Gard	742 365	1 952	1 942	-1%	T2
Haute-Garonne	2 025 883	2 305	2 284	-1%	T2
Gers	210 673	1 332	1 333	0%	T2
Gironde	1 365 403	2 209	2 182	-1%	T2
Hérault	1 162 035	2 418	2 397	-1%	T2
Ille-et-Vilaine	845 127	2 016	1 991	-1%	T2
Indre	144 864	1 076	1 047	-3%	T2
Indre-et-Loire	638 608	1 868	1 792	-4%	T2
Isère	1 570 100	2 102	2 076	-1%	T2
Jura	284 403	1 231	1 214	-1%	T2
Landes	416 756	1 895	1 837	-3%	T2
Loir-et-Cher	218 207	1 347	1 333	-1%	T2
Loire	977 242	1 373	1 357	-1%	T2
Haute-Loire	281 161	1 177	1 172	0%	T2
Loire-Atlantique	1 313 374	2 310	2 248	-3%	T2
Loiret	389 480	1 645	1 626	-1%	T2
Lot	195 243	1 369	1 346	-2%	T2
Lot-et-Garonne	299 823	1 149	1 125	-2%	T2
Lozère	55 051	1 280	1 278	0%	T2
Maine-et-Loire	919 630	1 566	1 516	-3%	T2

Manche	416 724	1 413	1 346	-5%	T2
Marne	300 533	1 756	1 676	-5%	T2
Haute-Marne	68 448	992	981	-1%	T2
Mayenne	211 352	1 181	1 139	-4%	T2
Meurthe-et-Moselle	514 757	1 495	1 461	-2%	T2
Meuse	132 258	942	879	-7%	T2
Morbihan	536 630	2 016	1 853	-8%	T2
Moselle	912 182	1 505	1 450	-4%	T2
Nièvre	150 114	1 010	1 014	0%	T2
Nord	1 680 721	1 695	1 677	-1%	T2
Oise	621 768	2 083	2 002	-4%	T2
Orne	174 344	1 140	1 092	-4%	T2
Pas-de-Calais	1 021 737	1 537	1 487	-3%	T2
Puy-de-Dôme	629 992	1 512	1 534	1%	T2
Pyrénées-Atlantiques	709 407	2 396	2 282	-5%	T2
Hautes-Pyrénées	232 138	1 378	1 366	-1%	T2
Pyrénées-Orientales	413 693	2 010	1 971	-2%	T2
Bas-Rhin	999 051	2 081	2 043	-2%	T2
Haut-Rhin	587 727	1 709	1 657	-3%	T2
Rhône	1 986 175	2 693	2 722	1%	T2
Haute-Saône	175 103	951	1 003	5%	T2
Saône-et-Loire	517 870	1 255	1 198	-5%	T2
Sarthe	548 534	1 390	1 359	-2%	T2
Savoie	512 070	2 932	2 627	-10%	T2
Haute-Savoie	924 782	3 299	3 233	-2%	T2
Paris	1 782 075	8 350	8 220	-2%	T2
Seine-Maritime	958 035	1 807	1 750	-3%	T2
Seine-et-Marne	801 728	2 750	2 720	-1%	T2
Yvelines	1 635 979	3 870	3 830	-1%	T2
Deux-Sèvres	297 044	1 195	1 134	-5%	T2
Somme	349 517	1 554	1 480	-5%	T2
Tarn	493 013	1 289	1 287	0%	T2
Tarn-et-Garonne	274 644	1 363	1 353	-1%	T2
Var	1 624 892	3 465	3 245	-6%	T2
Vaucluse	624 900	2 153	2 130	-1%	T2
Vendée	494 491	1 740	1 670	-4%	T2
Vienne	265 127	1 348	1 328	-1%	T2
Haute-Vienne	285 976	1 235	1 197	-3%	T2
Vosges	362 994	1 099	1 111	1%	T2
Yonne	288 247	1 309	1 231	-6%	T2
Territoire de Belfort	91 234	1 364	1 342	-2%	T2
Essonne	1 174 891	2 740	2 720	-1%	T2
Hauts-de-Seine	1 293 043	5 360	5 350	0%	T2
Seine-St-Denis	1 031 251	3 250	3 260	0%	T2
Val-de-Marne	910 695	4 250	4 250	0%	T2
Val-d'Oise	1 134 675	2 800	2 790	0%	T2
Autres (*)	724 554	2 037	1 950	-4%	T2
Total	59 302 784				

Pour information, l'indice national (Total Province déterminé par PERVAL), prix au m² au 2nd trimestre 2012 s'établissait à 2 037 Euros et à 1 950 Euros au 2nd trimestre 2013, soit une progression annuelle de -4%.

(*) Dont gages réévalués sur l'indice national correspondants à des biens localisés dans les DOM/COM (code département 97X ou 98X).

Pour les biens localisés dans les DOM/COM, la valeur réévaluée au 31/12/2013 est de 420M€ pour un encours de prêts de 232,3M€ et un total de 2 884 dossiers.