

Annonces diverses

CRÉDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH

Société anonyme à conseil d'administration
au capital de 550.000.000 €uros
Siège social : 12 Place des Etats-Unis
92127 MONTRouGE cedex
Siren : 437 667 371 RCS NANterRE

**RAPPORT SUR L'EVALUATION DES IMMEUBLES
au 31 décembre 2017**

CA HL SFH est une société de financement de l'habitat régie par les articles L.513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme des prêts à l'habitat du Groupe Crédit Agricole.

Le présent rapport relatif à l'évaluation des biens immobiliers est établi en application des dispositions de l'article 5 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2017 (soit les données des prêts au 30/11/2017).

I. Rappel de la réglementation : mode d'évaluation, et méthode de réévaluation

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 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

A. Evaluation des immeubles

Article 1er. – « Les immeubles financés ou apportés en garantie au sens des articles L.515-14 et L.515-35 (Application de l'article 4 de l'ordonnance n°2013-544 du 27 juin 2013 qui remplace par les articles L.515-14 et L.515-35 du Code Monétaire et Financier par les 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 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*)

B. Réévaluation des immeubles

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. » ; (*Arrêté du 23 février 2011*)

II. Méthode et procédure utilisées par Crédit Agricole Home Loan SFH**A. Evaluation des immeubles**

Les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH présentant un capital unitaire restant dû apprécié au moment de leur apport en garantie inférieur à 480 000 euros, la dérogation de l'article 2 du règlement n° 99-10 s'applique à l'intégralité du portefeuille et permet d'utiliser le coût total de l'opération comme approximation de la valeur initiale du bien.

La valeur initiale de l'immeuble financé est assimilée au coût total de l'opération initiale (CTO), celui-ci étant défini comme la valeur du bien inscrite dans l'acte de vente, hors droits et frais, ou la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'aménagements.

En pratique, le CTO peut être alimenté différemment selon les générations d'octroi des crédits et les Caisses Régionales (le déploiement des outils se fait par vague). Avant le déploiement des outils nationaux Simul CA (outil de saisie et simulation pour les conseillers) et de l'outil de back testing SCORE, les informations relatives à la valeur du bien n'étaient pas stockées ; le CTO était alors estimé par la somme des prêts accordés à l'origine. Cela concerne toutes les générations antérieures à 2007 (excepté pour quelques caisses dites « pilote » pour lesquelles on peut disposer d'informations pour les générations 2005 à 2007).

A partir des générations 2007, le coût total de l'opération est de plus en plus alimenté avec le montant total projet (cf. définition ci-dessous).

En 2013, le projet Nice (Nouvelle Informatique Convergente Evolutive) a abouti à l'utilisation par toutes les Caisses régionales d'un système informatique unique.

Les migrations des Caisses régionales vers ce système unique ont permis d'homogénéiser le calcul du coût total de l'opération pour l'ensemble des Caisses Régionales et de ré-estimer ce dernier conformément à la définition du montant total projet, lorsque les différents éléments rentrant dans le calcul sont connus. Il est composé du coût d'acquisition, des coûts des garanties et des frais.

Par frais, on entend :

- les frais d'acte,
- les frais de dossiers,
- les frais de timbres,
- les parts sociales,
- d'autres frais.

Lorsque ces éléments ne sont pas disponibles, le coût total de l'opération est estimé par la somme des prêts accordés toujours en vie.

Compte tenu de l'intégration des frais dans la définition du coût total de l'opération, il a été décidé d'appliquer systématiquement par prudence une décote forfaitaire de 7.4% à cette valeur pour toutes les natures d'opérations et les générations de prêt.

En avril 2014, suite à la mise en exploitation de la nouvelle base centrale utilisée pour la gestion des collatéraux, il a été décidé harmoniser le calcul de la valeur du bien entre les Caisses régionales et LCL.

Pour tous les prêts LCL quelques soit leurs générations, la valorisation du bien financé est faite en priorité avec le montant du projet s'il est alimenté et à défaut avec le coût total de l'opération tels que définis ci-après.

Le montant du projet LCL est alimenté par ce que nous appelons le "montant de l'acquisition" augmenté des frais.

Par frais, on entend :

- les frais de notaires,
- divers coûts secondaires
- les frais de dossiers,
- les frais de garanties

Le montant du projet LCL pouvant éventuellement inclure des frais, il a été décidé d'appliquer par prudence la même décote forfaitaire de 7.4% à cette valeur pour toutes les natures d'opérations et les générations de prêt.

Le coût total de l'opération LCL correspond au(x) montant(s) du(des) prêt(s) à l'origine du projet toujours en vie au(x)quel(s) s'ajoute le montant correspondant au pourcentage de l'apport personnel. Cela conduit généralement à sous évaluer le bien en particulier pour les opérations multi- prêts anciennes. Les audits précédents ont confirmé ce point.

Comme il est possible pour les prêts de LCL d'identifier si le bien est valorisé par le coût total de l'opération ou le montant projet, la décote est appliquée uniquement au montant du projet.

B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée à chaque nouvelle intégration des données mensuelles avec les derniers indices définitifs trimestriels communiqués semestriellement par la direction des risques selon une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier.

Crédit Agricole SA a décidé de ne pas utiliser les indices provisoires publiés par PERVAL.

La valeur des immeubles est actualisée via l'indexation sur les indices des prix des logements anciens en Ile-de-France et en province.

CA HL SFH a choisi d'utiliser la même source que la Direction des Risques du Groupe Crédit Agricole c'est-à-dire ceux issus des bases commercialisées par la société PERVAL détenue par le notariat et Paris Notaire Service (PNS).

CA HL SFH a choisi comme la Direction des Risques d'utiliser uniquement des indices définitifs et non des indices provisoires ou semi définitifs ce qui engendre un décalage de plusieurs trimestres liés à leur publication.

La réévaluation tient compte du département du bien financé et du type du bien financé (appartement ou maison).

Sources des indices de prix des logements anciens :

- Les indices de prix des logements anciens de l'Île-de-France sont calculés par la société Paris Notaires Services (PNS) et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base BIEN (Base d'Informations Économiques Notariales) appartenant à et gérée par PNS et alimentée par les notaires d'Île-de-France.
- Les indices de prix des logements anciens de la province sont calculés par la société Perval et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base Perval et alimentée par les notaires de province.
- Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France métropolitaine sont calculés par la société Perval et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases gérées par Perval et PNS.

Les indices des départements d'Outre-Mer et de Corse n'étant pas disponible; il a été décidé :

- Pour les départements d'Outre-Mer, d'appliquer un coefficient de valorisation de 1 à la valeur initiale pour les biens.
- Pour les départements de Corse, d'utiliser les valeurs de la région Provence -Alpes -Côte-d'Azur.

Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence.

Les indices portent uniquement sur les maisons et les appartements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième mutation. Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur);
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Réception et prise en compte des indices :

Nous recevons chaque trimestre (1er ou 2ème mois du trimestre) des mises à jour des indices trimestriels de prix de logement par région, département et type de logement (appartement, maison).

Les indices départementaux utilisés sont des indices moyens lissés calculés à partir des 4 derniers indices trimestriels bruts définitifs, par type de logement. Depuis fin 2016, une nouvelle procédure visant à raccourcir les délais de mise à disposition des indices avec des livraisons par trimestre a été mise en œuvre.

La valorisation des immeubles au 31 décembre 2017 utilise les indices lissés publiés au titre du 1er trimestre 2017, qui correspondent à la moyenne des indices bruts définitifs des ventes réalisées au cours des 4 trimestres de l'année 2016-2017, d'où un décalage de plus de 9 mois par rapport à l'évolution réelle du marché immobilier en France. Ces indices par département et type de bien sont présentés en annexe.

Lors du calcul de la valeur indexée du bien financé, nous avons choisi une approche prudente, prenant en compte les éléments suivants:

- Une hausse des indices immobiliers n'est répercutée qu'à hauteur de 80% sur la valeur du bien et une baisse à 100%

- Une marge de sécurité est prévue et vise notamment à compenser les délais de publication et de réception des indices immobiliers. Elle consiste en une décote fixée à 2.5% pour tous les départements que les indices soient à la hausse ou à la baisse.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2017 sur la base des données des prêts (capital restant dû au 30 novembre 2017), réévaluation sur la base des indices PERVAL et PNS définitifs du 1er trimestre 2017.

	Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (valeurs exprimées en milliards d'euros)		
	Nombre de créances	Valeur initiale	(1) Valeur réexaminée (statistique)
PRETS HYPOTHECAIRES	513 440	53.54	55.55
Dont prêts garantis par le FGAS	114 979	10.24	10.42
PRETS CAUTIONNES	185 508	31.21	31.18
Dont prêts garantis par Crédit Logement	117 536	23.32	23.49
Dont prêts garantis par CAMCA	67 972	7.89	7.69

(1) valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Élément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n°2016-I-09 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Crédit Agricole Home Loan SFH

Nadine FEDON Directeur Général de CA HL SFH

18/06/2018

ANNEXE

Sources : indices PERVAL et PNS définitifs du 1ème trimestre 2017 utilisés (hors décote supplémentaire) pour le pool mobilisé au 31 décembre 2017.

Département	Maison	Appartement	Département	Maison	Appartement	Département	Maison	Appartement
01	99,7399	106,5525	34	97,8576	99,1937	67	103,0523	104,9885
02	89,7474	81,4382	35	103,3779	105,6217	68	102,2924	94,4883
03	93,5117	96,5593	36	92,3755	87,0613	69	111,372	114,9817
04	94,8116	93,6274	37	104,2292	100,51	70	98,7592	87,1184
05	95,3726	95,4695	38	101,1823	94,671	71	95,8656	89,7066
06	88,269	99,4633	39	99,7331	93,7809	72	99,9167	90,7197
07	102,356	93,7403	40	99,1422	98,4871	73	116,1437	106,8072
08	92,1485	86,1991	41	89,9129	87,2655	74	115,8516	112,9021
09	101,4054	92,7691	42	104,1294	83,9047	75	112,3365	129,0207
10	97,6305	88,0938	43	95,7471	94,3845	76	97,6643	88,3554
11	93,998	92,5513	44	108,3014	105,6256	77	102,3193	100,112
12	94,8019	99,21	45	95,825	88,7864	78	105,1684	107,2995
13	102,4225	95,0903	46	93,9936	93,5568	79	98,9753	95,7259
14	99,7391	94,3862	47	95,8581	91,4585	80	94,89	94,1752
15	94,2189	96,4468	48	94,2509	91,1619	81	94,7399	98,2126
16	101,2779	93,2941	49	99,4817	90,9	82	93,9341	101,7991
17	101,1691	98,5735	50	98,215	93,2065	83	94,4984	94,3961
18	88,0537	89,1549	51	95,4125	93,1684	84	96,0836	96,1763
19	94,3087	90,7989	52	94,8931	89,4573	85	102,3047	96,6551
20	95,6728	97,0498	53	98,4519	91,0591	86	98,7052	96,6453
21	98,1743	92,6762	54	97,8162	93,3304	87	94,436	90,7137
22	96,9476	96,5686	55	89,666	89,5472	88	90,3609	90,1504
23	91,2456	97,023	56	97,9437	95,7943	89	90,6943	89,1195
24	95,8524	92,0472	57	98,6136	91,3288	90	100,6345	88,3815

25	101,2435	95,3639	58	89,6505	89,0742	91	103,4482	100,5829
26	103,9035	93,6343	59	103,7776	101,3237	92	112,731	118,3463
27	93,1164	87,164	60	98,4416	91,0114	93	105,9713	110,9315
28	94,6116	88,7793	61	96,6051	87,4055	94	107,5978	113,7777
29	99,6867	94,9374	62	101,9101	92,2406	95	105,3031	101,6768
30	94,5873	87,2959	63	100,4858	105,7863			
31	108,9775	109,3932	64	100,134	98,3368			
32	101,5433	94,9832	65	102,0546	95,5115			
33	121,0473	124,2234	66	93,0827	88,2646			

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 2017

En application de l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF

Mesdames et Messieurs les administrateurs,

En notre qualité de contrôleur spécifique de la société Crédit Agricole Home Loan SFH et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF, 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 2017 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 du Directeur Général de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2017.

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 2017,

- 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.

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 CRBF, 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 2017.

Cette attestation est régie par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou de la présente attestation, ou de toute question s'y rapportant.

Paris, le 18 juin 2018

Le contrôleur spécifique

FIDES AUDIT

représenté par Stéphane MASSA