



BNP PARIBAS HOME LOAN SFH

Société Anonyme à Conseil d'Administration
au capital de € 285 000 000
Siège Social : 1, boulevard Haussmann – 75009 PARIS
454 084 211 R.C.S. PARIS

RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2012

BNP Paribas Home Loan SFH est une société de financement de l'habitat régie par les articles L.515-34 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 BNP Paribas.

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 2012.

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. 515-14 et L. 515-35 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 « financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 515-14 et L. 515-35 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 BNP Paribas Home Loan SFH

A. Evaluation des immeubles

La valeur initiale de l'immeuble financé est égale au coût total de l'opération initiale, 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 effet, les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH étant soit utilisés pour financer un bien de valeur inférieure à 600 000 euros, soit 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.

B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée trimestriellement 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.

Le calcul de la valeur des immeubles actualisée via l'indexation sur les indices Insee des prix des logements anciens en Ile-de-France et en province était déjà en place pour le programme BNP Paribas Home Loan Covered Bond depuis fin 2006, et ce calcul a été adapté et amélioré lors du changement de statut de notre société en société de financement de l'habitat en 2011.

Ainsi, nous avons procédé dès le mois de juin 2011 à l'acquisition des indices de prix des logements anciens par département et par région pour toute la France métropolitaine. Ces indices par département ont été utilisés dès le mois de juillet 2011 pour la revalorisation des biens financés et le calcul du montant refinançable par la SFH avec les règles suivantes pour les indices hors France métropolitaine :

- Corse (départements 2A et 2B) : utilisation de l'indice calculé pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- DOM TOM (départements au-delà de 96) : utilisation de l'indice Insee des prix des logements anciens en province.

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.

Deux conventions ont été signées entre l'Insee et PNS, d'une part, et entre l'Insee, le Conseil Supérieur du Notariat et Perval, d'autre part, pour définir la méthodologie de calcul des indices à partir des données notariales ainsi que les modalités de diffusion des indices.

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 ayant 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 des indices. 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 trimestriellement des mises à jour des indices trimestriels bruts de prix de logement par département et région :

- pour les indices de l'Ile-de-France : envoi courant mars, juin, septembre et décembre (trimestre T) des indices définitifs du trimestre T-2 et provisoires des trimestres T-1 pour les 8 départements de l'Ile-de-France.
- pour les indices de la province : envoi mi avril, juillet, octobre et janvier des indices définitifs du trimestre T-2 et provisoires des trimestres T-1 pour les 20 régions administratives et les 86 départements de province, avec un mois de retard donc par rapport aux indices de l'Ile-de-France.

Nous mettons à jour nos systèmes informatiques avec les nouveaux indices après réception des deux bases. La valorisation des immeubles au 31 décembre 2012 utilise les indices provisoires du deuxième trimestre 2012, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, d'où un retard par rapport à l'évolution réelle du marché immobilier en France.

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 ;
- A la baisse, une marge de sécurité est prévue et vise à compenser les délais de publication des indices immobiliers. Cette décote varie selon la localisation du bien par département.

III. Résultats

Voici les informations relatives au pool mobilisé au 31 décembre 2012 sur la base des données des prêts (capital restant dû) au 30 novembre 2012.

Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)		
	Valeur initiale	⁽¹⁾ Valeur réexaminée (statistique)
PRETS HYPOTHECAIRES	15.6	19.3
Dont prêts garantis par le FGAS	0.99	1.18
PRETS CAUTIONNE	55.7	62.4

⁽¹⁾ valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel dans l'état « Elément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n°2012-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Fait à Paris, le 13 mai 2013,

Mme Valérie BRUNERIE
Présidente Directrice Générale de BNP Paribas Home Loan SFH

ANNEXE

Sources :

- Notaires de Paris – Ile-de-France – BASE BIEN
- Notaires de France - PERVAL

Département géographique/ Localisation immeuble financé	indice 2012T2prov
1	105,599998
2	104,073713
3	101,961849
4	98,3031353
5	98,2810968
6	104,463584
7	104,272903
8	103,931761
9	104,123688
10	105,999942
11	101,284408
12	102,272681
13	106,30364
14	104,827423
15	101,814563
16	106,838422
17	106,882361
18	98,2541234
19	100,461919
20	104,136215
21	104,232458
22	100,181284
23	94,4387566
24	97,8631652
25	105,537034
26	105,207298
27	101,371765
28	104,914728
29	103,896112
30	103,588696
31	110,222575
32	104,201653
33	111,625467

Département géographique/ Localisation immeuble financé	indice 2012T2prov
34	107,297374
35	109,669153
36	103,799426
37	107,645588
38	104,449121
39	105,303295
40	100,88073
41	97,0341951
42	103,324899
43	102,696187
44	110,090374
45	101,514608
46	99,6051726
47	97,5727163
48	102,984716
49	105,504904
50	104,51276
51	104,576953
52	108,556086
53	105,181581
54	100,485058
55	101,060257
56	103,125046
57	98,4765953
58	105,051242
59	107,570958
60	105,268308
61	103,882673
62	105,170575
63	107,178008
64	102,802402
65	104,629438
66	100,432888

Département géographique/ Localisation immeuble financé	indice 2012T2prov
67	105,8478284
68	103,7430977
69	113,0804872
70	103,1472278
71	104,0199303
72	104,4846906
73	110,0609176
74	113,6634623
75	129,3050693
76	102,8625614
77	108,1474703
78	112,4138304
79	103,5803303
80	103,8267608
81	99,86482071
82	101,0981396
83	103,0546162
84	101,2694918
85	104,8568981
86	104,5606966
87	101,7353309
88	100,9682813
89	107,0314377
90	104,5078101
91	109,4295136
92	119,943686
93	114,0185241
94	115,5634666
95	110,0332994
96	105,4
97	105,4
98	105,4
99	105,4

**BNP PARIBAS
HOME LOAN SFH**

**société anonyme à conseil d'administration
au capital de 285.000.000 €uros**

**1 boulevard Haussmann
75009 Paris**

Siren : 454 084 211 RCS PARIS

ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPÉCIFIQUE

**SUR LES MODES ET RÉSULTATS D'ÉVALUATION ET LES MÉTHODES DE
RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES**

AU 31 DECEMBRE 2012

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 BNP Paribas 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 2012 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 Présidente Directrice Générale de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2012.

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 2012,
- 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 2012.

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 13 mai 2013

Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
représenté par Stéphane MASSA