



# BNP PARIBAS HOME LOAN SFH

Société Anonyme à Conseil d'Administration  
au capital de € 225 000 000  
Siège Social : 1, boulevard Haussmann – 75009 PARIS  
454 084 211 R.C.S. PARIS

## RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2011

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 2011.

### 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.

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 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 jours 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 2011 utilise les indices provisoires du deuxième trimestre 2011, 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 (province ou Ile-de-France).

### III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2011 sur la base des données des prêts (capital restant dû) au 30 novembre 2011.

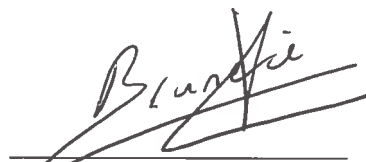
Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)	
Valeur initiale	<sup>(1)</sup> Valeur réexaminée (statistique)

<b>PRETS HYPOTHECAIRES</b>	<b>16.7</b>	<b>20.5</b>
Dont prêts garantis par le FGAS	0.0028	0.0033

<b>PRETS CAUTIONNES</b>	<b>53.3</b>	<b>60.1</b>
-------------------------	-------------	-------------

<sup>(1)</sup> 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°2011-I-06 de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Fait à Paris, le 2 mai 2012,



**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 2011T2prov
1	204,7902105
2	193,630105
3	204,3963464
4	224,7685417
5	224,9312759
6	236,5941571
7	209,1537845
8	186,5760624
9	217,0775893
10	193,2595237
11	230,9547352
12	200,3260801
13	242,4083838
14	197,0308511
15	209,9749118
16	196,3564614
17	201,7454773
18	192,2368229
19	196,3393563
20	235,7262891
21	182,8387019
22	189,0551257
23	199,9455995
24	203,142721
25	171,4346656
26	211,5244697
27	191,3805236
28	193,6552421
29	186,435215
30	224,8993354
31	220,1982325
32	217,6913156
33	232,8659845

Département géographique / localisation immeuble financé	indice 2011T2prov
34	231,6395801
35	179,8014757
36	192,1892073
37	190,5999332
38	205,1620418
39	176,4757644
40	201,0466653
41	170,4930798
42	201,1090786
43	212,8271071
44	206,4406933
45	180,8910721
46	201,5534032
47	194,5297512
48	225,3907135
49	180,5757376
50	195,4924629
51	180,6553799
52	189,4179092
53	188,6141042
54	172,0849863
55	180,5609257
56	184,4660419
57	171,0337616
58	194,2025252
59	222,7215753
60	193,5978385
61	197,2076126
62	204,7342617
63	203,0737119
64	214,2920614
65	196,5129107
66	227,4581854

Département géographique / localisation immeuble financé	indice 2011T2prov
67	178,7387634
68	163,1834109
69	236,0774675
70	175,4145904
71	190,6583989
72	180,9759846
73	205,5294282
74	203,4822425
75	254,2332899
76	207,8779938
77	195,5737345
78	186,488062
79	185,1051391
80	201,4830637
81	198,3701215
82	202,1225605
83	231,6472642
84	222,3100683
85	193,7801407
86	191,5172086
87	178,0891478
88	170,0691289
89	189,5449191
90	158,7196956
91	190,945893
92	223,9763092
93	224,05741
94	218,1859499
95	202,980836
96	205,5
97	205,5
98	205,5
99	205,5

# **BNP PARIBAS HOME LOAN SFH**

**société anonyme à conseil d'administration  
au capital de 225.000.000 €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 2011**

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 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 Présidente Directrice Générale 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.

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 2011.

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 4 mai 2012

Le contrôleur spécifique  
**FIDES AUDIT**  
représenté par Stéphane MASSA