



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 2019

BNP Paribas Home Loan SFH est une société de financement de l'habitat (ci-après la « SFH ») 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 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 (ci-après le « Règlement 99-10 »). Ce rapport est établi à partir des données comptables disponibles au 31 décembre 2019.

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.

A. Evaluation des immeubles

Article 1^{er}. – Les immeubles « financés ou apportés en garantie au sens des 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 n° 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 déterminée en fonction des deux cas présentés ci-dessous :

- Pour toutes les créances, à l'exception des opérations de rachat de prêt originées par BNP Paribas SA, la valeur initiale de l'immeuble financé est égale au coût total de l'opération initiale hors droits et frais, éventuellement augmentée de la valeur des travaux financés. La

valeur initiale est déterminée sur la base de justificatifs dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.

- Pour les opérations de rachat de prêt originées par BNP Paribas SA, la valeur initiale de l'immeuble financé est déterminée, depuis le 30 Novembre 2016, selon une approche prudente, comme égale au montant financé par BNP Paribas SA au moment du rachat. Pour le calcul de cette valeur initiale, chaque offre de rachat de prêt est considérée comme indépendante des autres, de sorte qu'il n'est pas tenu compte d'éventuels prêts liés.

Les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH étant soit utilisés pour financer un bien d'une 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 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 99-10. Le calcul de la valeur des immeubles actualisée grâce à 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. 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 région et par département 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 en 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 une 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 PNS-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 de ces 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 les mises à jour des indices trimestriels bruts des prix du 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 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 2019 utilise les indices provisoires du deuxième trimestre 2019, 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.

Les indices annexés à ce rapport intègrent le changement de base 100 de 2010 à 2015 initié par l'INSEE qui a entraîné la revue totale de l'historique. Ce changement n'affecte en aucun cas les valeurs relatives des indices.

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 collatéral mobilisé au 31 décembre 2019 sur la base des données des prêts (capital restant dû) au 30 novembre 2019. Au 31 décembre 2019, il avait été décidé de ne mobiliser que des crédits cautionnés.

Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)			
	Nombre de créances concernées	Valeur initiale	⁽¹⁾ Valeur réexaminée (statistique)
PRETS CAUTIONNES	320 770	61.96	66.23

⁽¹⁾ valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Elément 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.

Fait à Paris, en deux (2) exemplaires, le 11 juin 2020.



Mme Véronique FLOXOLI
Directrice Générale de BNP Paribas Home Loan SFH

ANNEXE

Sources :

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

CODE_DEPARTEMENT	2019T2prov
01	106.6636932
02	97.96400697
03	102.6503203
04	104.6348527
05	104.6653244
06	104.3139181
07	107.7891733
08	97.53392815
09	101.5169373
10	100.5442572
11	101.927395
12	101.2255521
13	105.7485269
14	108.1116595
15	104.3085327
16	104.6177984
17	111.524153
18	95.21345522
19	99.86357193
2A et 2B	104.3139181
21	101.5295343
22	108.4903676
23	97.67983626
24	105.6353792
25	104.5277575
26	107.5477181
27	103.7018509
28	98.05539385
29	108.6946088
30	102.2949378
31	108.7395288
32	105.8300245

CODE_DEPARTEMENT	2019T2prov
33	129.274243
34	103.4476732
35	112.7794
36	98.76655065
37	106.5567949
38	104.3890267
39	104.8389451
40	115.0484847
41	96.33766677
42	107.1994045
43	104.3085327
44	118.7361792
45	100.2766749
46	105.8300245
47	105.482793
48	102.7926761
49	107.2667321
50	108.837052
51	105.1471731
52	98.73864079
53	104.9188337
54	104.8878791
55	100.0304268
56	111.0314257
57	106.435988
58	98.81754569
59	106.3230091
60	102.853342
61	104.7086223
62	105.2232088
63	105.504464
64	114.295956

CODE_DEPARTEMENT	2019T2prov
65	100.6361717
66	102.2757318
67	111.8859408
68	110.142585
69	118.2026592
70	104.3260028
71	100.4151785
72	103.7391116
73	107.2561797
74	108.2824514
75	121.470758
76	103.443051
77	103.9868443
78	105.7127166
79	102.5698334
80	103.7875359
81	101.9871665
82	101.5434919
83	104.6349968
84	104.9361921
85	112.3148241
86	102.2329186
87	100.5024686
88	100.663997
89	100.1763439
90	104.6452821
91	104.6361393
92	112.3798945
93	110.0687182
94	109.7147446
95	104.785292
971 à 979	107.9

Liste de documents pouvant justifier les éléments de valorisation du bien financé :

- Contrat de construction
- Acte notarié
- Promesse de vente
- Contrat de VEFA
- Acte de propriété
- Acte de donation
- Evaluation par expert ou agence immobilière
- Facture (dans le cas de travaux ou d'aménagements)
- Devis
- Contrat de vente

