

# **SOCIETE GENERALE SFH**

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE  
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET  
LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE  
DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2022**

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**

**19, RUE CLEMENT MAROT**

**75008 PARIS**

**SOCIETE GENERALE SFH**

**17, cours Valmy**

**92800 PUTEAUX**

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET  
RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN  
PERIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2022**

Au Conseil d'Administration de Société Générale SFH,

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de Société Générale 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 2022 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 oeuvre 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 2022.

Nous avons mis en oeuvre 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 2022 ;
- 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.

***Société Générale SFH***

***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 2022***

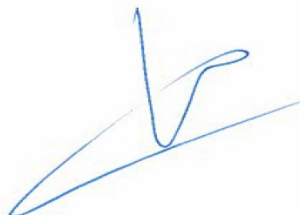
---

Ces vérifications ont été effectuées majoritairement sur la base des éléments et informations disponibles au 31 décembre 2022.

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 2022.

Fait à Paris, le 30 mai 2023

Le Contrôleur Spécifique



---

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**

**Laurent BRUN**

**SG SFH**

**PROCEDURE D'EVALUATION  
ET DE REEVALUATION PERIODIQUE  
DES BIENS FINANCES**

# Sommaire

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
2.1	REGLEMENT N°99-10 DU CRBF RELATIF AUX SOCIETES DE CREDIT FONCIER ET AUX SOCIETES DE FINANCEMENT DE L'HABITAT.....	3
2.2	LES CONSEQUENCES DU REGLEMENT N°99-10 DU CRBF RELATIF AUX SOCIETES DE CREDIT FONCIER ET AUX SOCIETES DE FINANCEMENT DE L'HABITAT .....	5
<b>3</b>	<b>LES REGLES D'EVALUATION INITIALE DES BIENS FINANCES .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>LES REGLES DE REEVALUATION PERIODIQUE DES BIENS FINANCES .....</b>	<b>7</b>
4.1	LE REFERENTIEL INSEE .....	7
4.2	LA FREQUENCE DE TRAITEMENT .....	8
4.3	LE CALCUL DE LA REVALORISATION .....	8
<b>5</b>	<b>REVALORISATION DES BIENS FINANCES PAR UN EVALUATEUR EXTERNE .....</b>	<b>9</b>

## 1 INTRODUCTION

SOCIETE GENERALE SFH est un établissement de crédit, filiale à 100% du Groupe SOCIETE GENERALE, dont l'objet est le refinancement, par l'émission d'Obligations de Financement de l'Habitat, de prêts personnels immobiliers (PPI) cautionnés à 100% par Crédit Logement émis au sein du Groupe SOCIETE GENERALE.

Au 31 décembre 2022, SOCIETE GENERALE SFH refinance ainsi des prêts octroyés par la banque de réseau du Groupe SOCIETE GENERALE (BDDF), par le Groupe CREDIT DU NORD, par BOURSORAMA et par la BFCOI.

L'objectif de ce document est de décrire la méthode retenue par SOCIETE GENERALE SFH pour l'évaluation et la réévaluation des biens financés ainsi que la procédure de contrôle du caractère prudent de la revalorisation des gages, mise en œuvre par un évaluateur indépendant.

## 2 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Les Sociétés de Financement de l'Habitat sont soumises à différentes obligations légales et réglementaires, notamment le règlement N° 99-10 du CRBF sur l'évaluation des immeubles. Le règlement CRBF 99-10 a été modifié dans le cadre des travaux de transposition de la Directive Européenne sur les obligations garanties. Ces modifications sont entrées en vigueur le 8 juillet 2022 et ont été prises en compte dans ce rapport.

### 2.1 Règlement n°99-10 du CRBF relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat

**Règlement CRBF n°99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat modifié par les règlements n°2001-02 du 26 juin 2001 et n°2002-02 du 15 juillet 2002 et par les arrêtés du 7 mai 2007, du 23 février 2011, du 26 mai 2014, du 3 novembre 2014, du 7 juillet 2021 et du 1<sup>er</sup> décembre 2022.**

### **Chapitre I : De l'évaluation des immeubles**

**Article 1** - Les biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L.513-3 et L.513-29 du code monétaire et financier font l'objet d'une évaluation prudente excluant tout élément d'ordre spéculatif.

L'évaluation prudente s'entend comme une évaluation égale ou similaire à la valeur initiale du bien financé ou apporté en garantie, hors droits et frais, au moment de la constitution de la sûreté sur le bien immobilier ou au moment de l'acquisition initiale des prêts par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou de leur apport en garantie, et réévalué périodiquement conformément à l'article 3.

**Article 2** - L'évaluation prudente 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 un évaluateur indépendant et qualifié, par écrit de manière impartiale, claire, transparente et objective.

Au moment de l'inclusion de l'actif de couverture dans le panier de couverture par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou au moment de leur apport en garantie, la valeur courante ne peut être supérieure à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire.

Par dérogation, pour les biens immobiliers à usage d'habitation, 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.

Le coût total de l'opération s'entend comme la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation.

**Article 3** - Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des biens immobiliers 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 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution :

a) Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;

b) Pour les biens immobiliers 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 est effectué annuellement et peut être effectué par l'utilisation d'une méthode statistique ;

c) Pour les biens immobiliers 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 biens immobiliers est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;

d) Pour les biens immobiliers 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.

Un suivi plus fréquent est effectué lorsque les conditions du marché connaissent des changements significatifs.

Une méthode statistique peut être utilisée. Elle vise à définir un coefficient de réajustement fixé compte tenu du marché immobilier et de son évolution sur la base des indices de variation des prix de l'immobilier publiés, par des instances officielles ou similaires, telles que des plateformes de données de marché, les plus appropriés au moment de la réévaluation, en terme de contenu et de date. Elle peut notamment conduire à réévaluer un bien immobilier à partir de l'évolution, sur la période considérée, des prix immobiliers constatés par un indice reflétant les transactions immobilières pertinentes. Dans ce cas, la méthode doit s'assurer que la valeur réévaluée ainsi obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation.

La méthode statistique utilisée doit être définie par écrit de manière claire, transparente, impartiale, objective et contrôlable à partir d'une piste d'audit reprenant créance par créance, la valeur initiale des biens immobiliers telle que définie à l'article 2 ainsi que l'indice de variation des prix de l'immobilier publiés par des instances officielles ou similaires.

**Article 4** - La valorisation est réalisée par un évaluateur qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires ; et l'évaluateur est indépendant de la procédure de prise de décision quant à l'octroi de crédit, ne tient pas compte des éléments spéculatifs dans l'évaluation de la valeur des actifs physiques utilisés comme sûreté et établit la valeur de l'actif physique utilisé comme sûreté de manière claire et transparente, tel que précisé aux articles R.313-17 à R.313-19, D.313-20 du code de la consommation.

**Article 5** - Les modes et les résultats d'évaluation des biens immobiliers ainsi que les méthodes de réexamen périodique de leur valeur accompagnée d'une piste d'audit, telle que précisée à l'article 3, sont tenus à la disposition du contrôleur spécifique, mentionné à l'article L.513-23 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 et de résolution peut exiger leur modification.

**Article 5 bis** - Les prêts financés par les sociétés de crédit foncier et par les sociétés de financement de l'habitat font l'objet d'une documentation appropriée.

**Article 5 ter** - Les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat disposent de procédures leur permettant de vérifier que les biens immobiliers apportés en garantie font l'objet d'une assurance adéquate contre le risque de dommage et que la créance d'indemnité d'assurance fait l'objet d'une inclusion dans les actifs de la société conformément à l'article L.513-11 du code monétaire et financier.

## 2.2 Les conséquences du règlement n°99-10 du CRBF relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat

Pour satisfaire les exigences du règlement n°99-10 du CRBF, SOCIETE GENERALE SFH a mis en place les méthodes d'évaluation initiale et de réexamen périodique de la valeur des biens financés suivantes :

- Un processus d'évaluation initié pour les prêts dont la mise en place est antérieure à un an,
- Une méthode de réévaluation trimestrielle, statistique, sur la base d'un référentiel INSEE.

Par ailleurs, pour répondre aux dispositions des articles 3 et 4 du règlement n°99-10, SOCIETE GENERALE SFH a également mis en place une revalorisation effectuée par un évaluateur externe sur un échantillon de prêts remis à titre de garantie au 31 décembre 2022.

Cet évaluateur possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaire et est aussi indépendant de la procédure de prise de décision sur l'octroi de crédit.



### 3 LES REGLES D'ÉVALUATION INITIALE DES BIENS FINANCES

Les articles 2 et 3 du règlement n°99-10 du CRBF disposent que :

- L'évaluation prudente 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 un évaluateur indépendant et qualifié, par écrit de manière impartiale, claire, transparente et objective.
- Au moment de l'inclusion de l'actif de couverture dans le panier de couverture par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou au moment de leur apport en garantie, la valeur courante ne peut être supérieure à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire.
- Par dérogation, pour les biens immobiliers à usage d'habitation, 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.
- Le coût total de l'opération s'entend comme la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation.

Dans la pratique, une évaluation à dire d'expert n'est pas, en l'état, systématiquement diligentée par le réseau commercial du Groupe Société Générale lors de l'instruction des prêts.

Société Générale SFH s'est donc fixée, à ce jour, des critères d'éligibilité des actifs acceptés en garantie plus restrictifs que les critères d'éligibilité réglementaires. Ces critères sont les suivants :

- Prêts libellés en euros, à usage d'habitation et dont le bénéficiaire est une personne physique,
- Prêt venant financer l'achat, la rénovation, la construction ou le refinancement d'un bien immobilier situé en France, et relevant du droit français, et dont la valeur est inférieure à 600 000 EUR et/ou le Capital Restant Dû est inférieur à 480 000 EUR,
- Prêts cautionnés à 100% par Crédit Logement,
- Prêts dont le ratio « Current Loan-to-value », correspondant à la somme du montant restant dû des créances divisé par la valeur la plus récente du bien financé, est inférieur ou égal à 100%.

Le respect de ces critères internes d'éligibilité permet d'utiliser systématiquement la règle dérogatoire prévue par l'article 2 du règlement 99-10 : tous les gages font donc l'objet d'une valorisation initiale sur la base du **coût de l'opération**.

Le coût de l'opération est déterminé au niveau de l'opération de financement lorsque celui-ci est différent de zéro dans le système d'information, ou bien à défaut est égal à la somme des montants suivants :

- Montant initial du prêt
- Montant de l'apport personnel

Conformément à l'article 2 du règlement 99-10, le coût initial de l'opération est déterminé après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation. Pour les frais de négociation qui seraient éventuellement à la charge du vendeur et inclus dans le prix d'acquisition, ceux-ci ne font pas l'objet d'un retraitement destiné à valoriser le gage sur la base d'un prix d'acquisition net vendeur.

Afin de tenir compte des différents frais occasionnés par l'acquisition bien, qui n'auraient pas déjà été exclus lors de la valorisation initiale du gage (notamment les biens mobiliers et les frais d'agence à la charge du vendeur), le coût de l'opération retenu fait l'objet d'une décote forfaitaire, différenciée selon les différents apporteurs de collatéral et dont le caractère prudent est apprécié annuellement sur la base d'audits annuels réalisés par un auditeur indépendant, en l'occurrence le Contrôleur Spécifique de Société Générale SFH.

## 4 LES REGLES DE REEVALUATION PERIODIQUE DES BIENS FINANCES

### 4.1 Le référentiel INSEE

Les indices retenus par SOCIETE GENERALE SFH pour la revalorisation des biens financés sont les indices INSEE disponibles sur le site gratuitement et téléchargeables sur le site INSEE à l'adresse suivante : <http://www.indices.insee.fr/>

L'indice de référence est « l'indice trimestriel **brut** des prix des logements anciens » de l'INSEE, calculé trimestriellement avec un décalage de 6 mois par rapport au marché, sur une base 100 en moyenne annuelle 2010. Depuis octobre 2018, la publication des indices de référence est faite sur une base 100 à partir de la moyenne annuelle 2015.

Cet indice INSEE est décliné en deux axes :

- géographique :
  - indices « département » utilisés pour chaque département de la région Ile de France (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95),
  - indices « Provence-Alpes-Cote d'Azur » utilisés pour les départements de la région PACA, et la Corse (04, 05, 06, 13, 83, 84, 20),
  - indices « Rhône-Alpes » utilisés pour les départements de la région « Rhône-Alpes » et la métropole de Lyon (01, 07, 26, 38, 42, 69, 73, 74),
  - indices « Nord-Pas-de-Calais » utilisés pour les départements de la région Nord et Pas-de-Calais (59,62),
  - indices « Province » utilisés pour les autres départements de la France métropolitaine et pour la Réunion,
- catégoriel :
  - indices mixtes « appartements et maisons »,
  - indices « appartement »,
  - indices « maison ».

Par exception, il n'existe pas pour les départements de la région Ile de France, un indice mixte « appartements et maisons », mais un seul indice mixte pour toute la région.

Ce référentiel est mis à jour trimestriellement et contient l'historique des indices par trimestre depuis au moins 1996.

Dans le cas où l'acceptation de l'offre est antérieure à 1996, il a été décidé de prendre en compte l'indice INSEE du 1<sup>er</sup> trimestre 1996 dès lors que les indices datant de 1996 n'existaient pas pour toutes les catégories de bien.

La structure du référentiel INSEE est la suivante :

- Indicateur géographique
- Indicateur catégoriel
- N° de trimestre dans l'année (1, 2, 3 ou 4)
- Année de l'indice
- Valeur de l'indice
- Indicateur de pérennité de l'indice (P = provisoire, non renseigné = définitif)

Dans le cas d'un indice provisoire, l'indice utilisé pour la réévaluation des biens est le dernier indice définitif disponible.

#### 4.2 La fréquence de traitement

L'obligation réglementaire est une revalorisation, à minima, annuelle. Toutefois, les indices INSEE étant connus avec un délai de 6 mois, la revalorisation est effectuée tous les trimestres permettant :

- la prise en compte des nouveaux prêts en évitant un délai supérieur à 12 mois pour la 1<sup>ère</sup> revalorisation ;
- l'actualisation la plus fréquente possible des prêts en stock.

Il convient de noter que les indices de réévaluation sont publiés par l'INSEE avec un délai moyen de 6 mois : ainsi, les indices du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ne sont disponibles que courant septembre 2022. Dans ce contexte, les derniers indices utilisés au 31 décembre 2022 doivent être ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et ont été publiés courant octobre 2022.

#### 4.3 Le calcul de la revalorisation

La formule de calcul appliquée trimestriellement pour le calcul de la nouvelle valeur du bien est la suivante :

$$\text{Montant réévalué du bien immobilier} = \frac{\text{valeur initiale du bien} \times \text{nouvel indice}}{\text{ancien indice}}$$

**Valeur initiale du bien** : coût de l'opération (cf. §3)

**Nouvel indice** : valeur de l'indice définitif le plus récent

**Ancien indice** : indice du trimestre de la date d'acceptation de l'offre.

Cette formule est applicable, à la fois, pour la première revalorisation et pour les revalorisations suivantes, et évite de repartir, chaque trimestre de la précédente revalorisation effectuée.

Pour la première réévaluation, le trimestre pris en compte pour déterminer quel indice INSEE doit servir de référence est celui de la date d'acceptation de l'offre.

Le département pris en compte pour la détermination de l'indice INSEE à utiliser est le code département contenu dans le code postal du bien financé.

## 5 REVALORISATION DES BIENS FINANCES PAR UN EVALUATEUR EXTERNE

L'article 3 du règlement n°99-10 du CRBF prévoit que, lorsqu'une méthode statistique est utilisée, celle-ci doit s'assurer que la valeur réévaluée obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation.

L'article 4 du règlement n°99-10 du CRBF dispose par ailleurs que :

- la valorisation est réalisée par un évaluateur qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires ;
- l'évaluateur est indépendant de la procédure de prise de décision quant à l'octroi de crédit, ne tient pas compte des éléments spéculatifs dans l'évaluation de la valeur des actifs physiques utilisés comme sûreté et établit la valeur de l'actif physique utilisé comme sûreté de manière claire et transparente, tel que précisé aux articles R.313-17 à R.313-19, D.313-20 du code de la consommation.

Afin de répondre aux dispositions des articles 3 et 4 du règlement n°99-10 du CRBF, Société Générale SFH a mandaté le prestataire Crédit Logement pour effectuer la revalorisation des biens sur un échantillon de son portefeuille d'actifs PPI mobilisé au 31 décembre 2022.

Les modalités de l'exercice de revalorisation des biens par Crédit Logement, ont été les suivantes :

- Sélection d'un échantillon de prêts immobiliers choisis de manière aléatoire pour chacun des apporteurs contribuant de manière significative au cover pool (BDDF, CDN, Boursorama). La taille de l'échantillon permet d'avoir un niveau de confiance supérieure ou égale à 95% avec une marge d'erreur inférieure ou égale à 5% quant à la fiabilité du processus de réévaluation des biens chez chaque apporteur.
- Le périmètre des PPI correspond à la période 2017-2021, afin de cibler préférentiellement les biens dont la quotité éligible au refinancement est déterminée à partir de la valeur des biens financés (les biens correspondants à des transactions plus anciennes ont des quotités éligibles quasi-systématiquement déterminées par le Capital Restant Dû). De plus, les biens dont la date de transaction est inférieure à un an n'ont pas été pris en compte, car les indices de prix immobiliers définitifs publiés par l'INSEE ne sont disponibles qu'avec un décalage de plusieurs trimestres, ce qui constitue une limite d'utilisation pour la méthodologie fondée sur ces indices pratiquée par Société Générale.
- Crédit Logement a procédé à une évaluation de la valeur du bien au 31/12/2022 selon des méthodes de « machine learning » et/ou d'inflation des prix, selon la qualité et la pertinence des données fournies et des données de marché.

La méthode d'évaluation par machine learning a été majoritairement utilisée par l'évaluateur externe :

Méthode d'évaluation utilisée par l'évaluateur externe

Apporteur	Part des valeurs des biens estimé en méthode ML	Part des valeurs des biens estimés en méthode Inflation
BDDF	76%	24%
CDN	53%	47%
Boursorama	70%	30%

La comparaison des valorisations des biens réévalués au 31/12/2022 fait ressortir une sous-évaluation de la valeur moyenne des biens calculée par Société Générale pour chaque échantillon, comparé au calcul effectué par l'évaluateur externe :

Apporteur	Taille Echantillon (nb de biens)	Valeur des biens au 31/12/2022		Ecart d'évaluation (SG/Evaluateur indépendant)
		Valeur Moyenne, Estimation groupe SG	Valeur Moyenne Estimation évaluateur externe	
BDDF	419	295 505	309 143	-4,4%
CDN	400	327 643	343 470	-4,6%
Boursorama	400	370 800	396 828	-6,6%

Les résultats de cette valorisation des gages, mise en œuvre par un évaluateur indépendant, permettent de répondre aux exigences de l'article 3 du règlement n°99-10 du CRBF et démontrent que, globalement, les valeurs réévaluées obtenues par la méthode statistique employée par Société Générale ne sont pas supérieures à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation.

## ANNEXE 1

### **Indicateurs catégoriels, géographiques et indices INSEE de revalorisation**

Les données INSEE à récupérer trimestriellement sont classées selon les catégories et zones géographiques suivantes :

Fichier d'indice à récupérer	Indicateur géographique	Indicateur catégoriel
Province - Ensemble	PR	MI
Province - Appartements	PR	AP
Province - Maisons	PR	MA
Paris - Appartements	75	AP
Seine et Marne - Appartements	77	AP
Yvelines - Appartements	78	AP
Essonne - Appartements	91	AP
Hauts de Seine - Appartements	92	AP
Seine St Denis - Appartements	93	AP
Val de Marne - Appartements	94	AP
Val d'Oise - Appartements	95	AP
Seine et Marne - Maisons	77	MA
Yvelines - Maisons	78	MA
Essonne - Maisons	91	MA
Hauts de Seine - Maisons	92	MA
Seine St Denis - Maisons	93	MA
Val de Marne - Maisons	94	MA
Val d'Oise - Maisons	95	MA
Ile de France - Appartements et maisons	IF	MI
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Ensemble	PA	MI
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Appartements	PA	AP
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Maisons	PA	MA
Rhône-Alpes - Appartements	RA	AP
Rhône-Alpes - Maisons	RA	MA
Rhône-Alpes - Ensemble	RA	MI
Nord Pas De Calais - Appartements	NP	AP
Nord Pas De Calais - Maisons	NP	MA
Nord Pas De Calais - Ensemble	NP	MI

## ANNEXE 2

### BDDF : Evolution des indices INSEE et valeur des biens réévalués au 31/12/2022

Geographical Zone	Property Type	Indices INSEE Q1-2021	Indices INSEE Q1-2022	% Evolution	Total
75	AP	133,9	132,3	-1,2%	6 495 506 984
	MA	133,9	132,3	-1,2%	85 382 517
<b>Total 75</b>					<b>6 580 889 501</b>
77	AP	108,3	114,6	5,8%	612 425 422
	MA	113,3	121,1	6,9%	1 772 350 996
<b>Total 77</b>					<b>2 384 776 418</b>
78	AP	114,0	119,3	4,6%	1 693 996 957
	MA	115,9	123,0	6,1%	2 694 427 431
<b>Total 78</b>					<b>4 388 424 388</b>
91	AP	110,4	116,0	5,1%	774 934 806
	MA	115,0	121,8	5,9%	1 738 950 214
<b>Total 91</b>					<b>2 513 885 020</b>
92	AP	126,5	128,0	1,2%	4 356 259 787
	MA	124,6	130,0	4,3%	1 177 838 337
<b>Total 92</b>					<b>5 534 098 125</b>
93	AP	125,8	130,3	3,6%	1 486 795 787
	MA	117,5	125,7	7,0%	900 590 052
<b>Total 93</b>					<b>2 387 385 839</b>
94	AP	123,9	126,9	2,4%	1 785 130 870
	MA	121,1	127,3	5,1%	981 602 842
<b>Total 94</b>					<b>2 766 733 713</b>
95	AP	111,4	116,9	4,9%	808 114 491
	MA	115,5	122,1	5,7%	1 656 505 615
<b>Total 95</b>					<b>2 464 620 107</b>
NP	AP	118,8	126,4	6,4%	563 786 395
	MA	116,3	123,9	6,5%	2 136 630 678
	MI	116,7	124,3	6,5%	275 608 619
<b>Total NP</b>					<b>2 976 025 693</b>
PA	AP	111,0	118,8	7,0%	2 928 514 553
	MA	114,5	126,9	10,8%	3 657 494 941
	MI	112,7	122,8	9,0%	546 559 552
<b>Total PA</b>					<b>7 132 569 047</b>
PR	AP	119,9	129,3	7,8%	6 668 459 970
	MA	118,8	130,4	9,8%	20 253 739 383
	MI	119,1	130,0	9,2%	2 715 260 069
<b>Total PR</b>					<b>29 637 459 422</b>
RA	AP	125,4	133,5	6,5%	3 051 653 865
	MA	122,3	135,1	10,5%	4 016 790 779
	MI	123,7	134,2	8,5%	717 234 579
<b>Total RA</b>					<b>7 785 679 223</b>
IF	MI	123,6	126,8	2,6%	2 391 053 402
<b>Total IF</b>					<b>2 391 053 402</b>
<b>Total général</b>					<b>78 943 599 897</b>

Observation n°1 : La publication des indices INSEE utilisée pour la réévaluation du 31 décembre 2022 est celle publiée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (c'est-à-dire les indices du 1<sup>er</sup> trimestre 2022).

Observation n°2 : Les indices INSEE utilisés pour les prêts rachetés à la concurrence ayant une catégorie Autres – « AU » sont :

- pour les régions Province (PR), Nord-Pas-de-Calais (NP), Provence-Alpes-Côte-D'azur (PA) et Rhône-Alpes (RA), l'indice renseigné est l'indice mixte « MI » de la région au 1er trimestre 2022
- pour les départements 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95, l'indice utilisé est celui de la région Ile de France – mixte au 1er trimestre 2022
- pour le département 75, l'indice utilisé est celui du département 75 - Appartement au 1er trimestre 2022.



## Crédit du Nord : Evolution des indices INSEE et valeur des biens réévalués au 31/12/2022

Geographical Zone	Property Type	Indices INSEE Q1-2021	Indices INSEE Q1-2022	% Evolution	Total
75	AP	133,9	132,3	-1,2%	1 177 125 937
	MA	133,9	132,3	-1,2%	139 775 825
<b>Total 75</b>					<b>1 316 901 762</b>
77	AP	108,3	114,6	5,8%	44 656 291
	MA	113,3	121,1	6,9%	205 280 569
<b>Total 77</b>					<b>249 936 860</b>
78	AP	114	119,3	4,6%	164 002 926
	MA	115,9	123,0	6,1%	403 364 346
<b>Total 78</b>					<b>567 367 272</b>
91	AP	110,4	116,0	5,1%	77 874 518
	MA	115	121,8	5,9%	295 868 832
<b>Total 91</b>					<b>373 743 350</b>
92	AP	126,5	128,0	1,2%	872 532 217
	MA	124,6	130,0	4,3%	412 829 950
<b>Total 92</b>					<b>1 285 362 168</b>
93	AP	125,8	130,3	3,6%	237 496 923
	MA	117,5	125,7	7,0%	184 676 113
<b>Total 93</b>					<b>422 173 037</b>
94	AP	123,9	126,9	2,4%	275 521 822
	MA	121,1	127,3	5,1%	268 290 337
<b>Total 94</b>					<b>543 812 159</b>
95	AP	111,4	116,9	4,9%	78 958 983
	MA	115,5	122,1	5,7%	284 072 281
<b>Total 95</b>					<b>363 031 264</b>
NP	AP	118,8	126,4	6,4%	316 722 128
	MA	116,3	123,9	6,5%	2 430 816 848
<b>Total NP</b>					<b>2 747 538 976</b>
PA	AP	111	118,8	7,0%	997 138 483
	MA	114,5	126,9	10,8%	2 410 850 051
<b>Total PA</b>					<b>3 407 988 534</b>
PR	AP	119,9	129,3	7,8%	1 416 843 773
	MA	118,8	130,4	9,8%	6 679 249 611
<b>Total PR</b>					<b>8 096 093 384</b>
RA	AP	125,4	133,5	6,5%	1 043 448 751
	MA	122,3	135,1	10,5%	1 859 609 158
<b>Total RA</b>					<b>2 903 057 909</b>
<b>Total général</b>					<b>22 277 006 674</b>

Observation n°1 : La publication des indices INSEE utilisée pour la réévaluation du 31 décembre 2022 est celle publiée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (c'est-à-dire les indices du 1er trimestre 2022).

## BOURSORAMA : Evolution des indices INSEE et valeur des biens réévalués au 31/12/2022

Geographical Zone	Property Type	Indices INSEE Q1-2021	Indices INSEE Q1-2022	% Evolution	Total
75	AP	133,9	132,3	-1,2%	1 601 932 905
	MA	133,9	132,3	-1,2%	34 286 877
<b>Total 75</b>					<b>1 636 219 782</b>
77	AP	108,3	114,6	5,8%	82 440 446
	MA	113,3	121,1	6,9%	282 375 821
<b>Total 77</b>					<b>364 816 267</b>
78	AP	114	119,3	4,6%	409 592 247
	MA	115,9	123	6,1%	860 609 874
<b>Total 78</b>					<b>1 270 202 121</b>
91	AP	110,4	116	5,1%	114 940 464
	MA	115	121,8	5,9%	380 127 228
<b>Total 91</b>					<b>495 067 692</b>
92	AP	126,5	128	1,2%	1 771 328 377
	MA	124,6	130	4,3%	514 722 223
<b>Total 92</b>					<b>2 286 050 599</b>
93	AP	125,8	130,3	3,6%	320 276 014
	MA	117,5	125,7	7,0%	195 773 293
<b>Total 93</b>					<b>516 049 306</b>
94	AP	123,9	126,9	2,4%	519 674 842
	MA	121,1	127,3	5,1%	362 070 803
<b>Total 94</b>					<b>881 745 644</b>
95	AP	111,4	116,9	4,9%	113 434 755
	MA	115,5	122,1	5,7%	376 917 838
<b>Total 95</b>					<b>490 352 592</b>
NP	AP	118,8	126,4	6,4%	68 982 326
	MA	116,3	123,9	6,5%	312 055 700
<b>Total NP</b>					<b>381 038 026</b>
PA	AP	111	118,8	7,0%	409 020 064
	MA	114,5	126,9	10,8%	675 950 199
<b>Total PA</b>					<b>1 084 970 263</b>
PR	AP	119,9	129,3	7,8%	682 708 940
	MA	118,8	130,4	9,8%	2 135 436 434
<b>Total PR</b>					<b>2 818 145 374</b>
RA	AP	125,4	133,5	6,5%	625 891 203
	MA	122,3	135,1	10,5%	832 448 391
<b>Total RA</b>					<b>1 458 339 593</b>
<b>Total général</b>					<b>13 682 997 261</b>

Observation n°1 : La publication des indices INSEE utilisée pour la réévaluation du 31 décembre 2022 est celle publiée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (c'est-à-dire les indices du 1er trimestre 2022).

## BFCOI : Evolution des indices INSEE et valeur des biens réévalués au 31/12/2022

Geographical Zone	Property Type	Indices INSEE Q1-2021	Indices INSEE Q1-2022	% Evolution	Total
75	AP	133,9	132,3	-1,2%	1 238 579
	MA	133,9	132,3	-1,2%	-
<b>Total 75</b>					<b>1 238 579</b>
77	AP	108,3	114,6	5,8%	-
	MA	113,3	121,1	6,9%	-
<b>Total 77</b>					
78	AP	114	119,3	4,6%	858 125
	MA	115,9	123,0	6,1%	-
<b>Total 78</b>					<b>858 125</b>
91	AP	110,4	116,0	5,1%	128 370
	MA	115	121,8	5,9%	-
<b>Total 91</b>					<b>128 370</b>
92	AP	126,5	128,0	1,2%	565 640
	MA	124,6	130,0	4,3%	-
<b>Total 92</b>					<b>565 640</b>
93	AP	125,8	130,3	3,6%	-
	MA	117,5	125,7	7,0%	-
<b>Total 93</b>					
94	AP	123,9	126,9	2,4%	-
	MA	121,1	127,3	5,1%	358 001
<b>Total 94</b>					<b>358 001</b>
95	AP	111,4	116,9	4,9%	-
	MA	115,5	122,1	5,7%	-
<b>Total 95</b>					
NP	AP	118,8	126,4	6,4%	-
	MA	116,3	123,9	6,5%	-
<b>Total NP</b>					
PA	AP	111	118,8	7,0%	137 472
	MA	114,5	126,9	10,8%	292 791
<b>Total PA</b>					<b>430 263</b>
PR	AP	119,9	129,3	7,8%	41 620 624
	MA	118,8	130,4	9,8%	176 005 881
<b>Total PR</b>					<b>217 626 506</b>
RA	AP	125,4	133,5	6,5%	1 404 402
	MA	122,3	135,1	10,5%	-
<b>Total RA</b>					<b>1 404 402</b>
<b>Total général</b>					<b>222 609 887</b>

Observation n°1 : La publication des indices INSEE utilisée pour la réévaluation du 31 décembre 2022 est celle publiée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (c'est-à-dire les indices du 1<sup>er</sup> trimestre 2022).