

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE

Arrêté du 7 juillet 2021 modifiant le règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat

NOR : ECOT2117344A

Le ministre de l'économie, des finances et de la relance et le ministre des outre-mer,

Vu la directive (UE) 2019/2162 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant l'émission d'obligations garanties et la surveillance publique des obligations garanties et modifiant les directives 2009/65/CE et 2014/59/UE ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L. 513-2 et suivants, L. 611-1 et R. 513-1 et suivants ;

Vu le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire ;

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

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 17 juin 2021,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le chapitre 1^{er} du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« CHAPITRE I^{er}

« DE L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

« *Art. 1^{er}.* – 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.

« *Art. 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.

« *Art. 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 inférieure 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.

« Art. 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.

« Art. 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.

« Art. 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.

« Art. 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. »

Art. 2. – A l'article 7 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé, les mots : « le règlement n° 91-01 relatif à l'établissement et à la publication des comptes individuels annuels des établissements de crédit » sont remplacés par les mots : « le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé »

Art. 3. – L'article 8 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est ainsi modifié :

a) Après les mots : « l'article L. 513-11 du même code » sont insérés les mots : « , ainsi que les coûts prévus de maintenance et de gestion pour mettre fin au programme d'obligations foncières ou de financement de l'habitat. » ;

b) A la fin de l'article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les coûts prévus de maintenance et de gestion pour mettre fin au programme d'obligation foncières ou de financement de l'habitat peuvent être définis comme un pourcentage, dont les modalités seront fixées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution »

Art. 4. – L'article 9 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 9. – Le numérateur du ratio mentionné à l'article R. 513-8 du code monétaire et financier est constitué par l'ensemble des éléments d'actifs, expositions ou créances apportées en garantie, y compris les sommes à recevoir, le cas échéant après compensation, au titre des instruments financiers à terme bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11, affectés des pondérations suivantes :

« – 0 %, 80 % ou 100 % pour les prêts cautionnés selon l'inclusion ou non de l'organisme de caution dans le périmètre de consolidation dont relève la société de crédit foncier ou la société de financement de l'habitat ; et dans les conditions de notation fixées en annexe au présent règlement ;

« – 0 % pour les éléments déduits des fonds propres ;

« – 50 % pour les immobilisations résultant de l'acquisition des biens immobiliers au titre de la mise en jeu de la garantie ;

« – 100 % pour les titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides ainsi que les autres éléments d'actifs éligibles, à hauteur de la partie éligible au refinancement.

« Les actifs de la société permettant de remplir l'obligation de couverture englobent toute sûreté reçue en rapport avec des positions sur instruments financiers à terme.

« Lorsque l'exposition à l'actif sur les entreprises mentionnées au troisième alinéa de l'article R. 513-8 du code monétaire et financier¹ dépasse 25 % des ressources non privilégiées de l'établissement, est déduite du calcul du numérateur susmentionné la différence entre l'exposition sur ces entreprises et la somme de 25 % des ressources non privilégiées et des éventuels actifs reçus en garantie, nantissement ou pleine propriété en application des articles L. 211-36 à L. 211-40, L. 313-23 à L. 313-35, et L. 313-42 à L. 313-49 du code monétaire et financier face à cette exposition, ces actifs étant alors retenus selon les pondérations fixées au présent article. »

Art. 5. – L'article 10 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 10.* – Les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat déclarent au 31 mars, au 30 juin, au 30 septembre et au 31 décembre de chaque année, les éléments suivants :

« – le ratio mentionné à l'article R. 513-8 du code monétaire et financier ;

« – les éléments de calcul de la couverture de leurs besoins de trésorerie mentionnée à l'article R. 513-7 du code monétaire et financier ;

« – l'écart de durée de vie moyenne entre les actifs et passifs considérés à l'article 12 du présent règlement ;

« – l'estimation mentionnée à l'article 12 du présent règlement de couverture des ressources privilégiées jusqu'à leur échéance au regard du gisement d'actifs éligibles disponibles et de prévisions de nouvelle production sous des hypothèses conservatrices, ainsi que leurs modalités d'élaboration ;

« – les informations nécessaires au respect des exigences mentionnées à l'article 12 *bis* sur les contrats de dérivés.

« Elles déclarent également annuellement des informations sur leurs émissions d'obligations foncières et de financement de l'habitat, et notamment les conditions applicables aux structures d'échéance prorogable. Les modalités relatives aux informations à transmettre sur les contrats de dérivés et les émissions sont fixées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

« Les informations doivent être transmises y compris en cas d'insolvabilité ou de résolution et pourront faire l'objet de demandes ad hoc plus fréquentes. »

Art. 6. – L'article 12 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, la phrase : « Le niveau de congruence de taux entre l'actif et le passif fait l'objet d'un examen annuel de la part du contrôleur spécifique qui attire l'attention des dirigeants et de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans le cas où il jugerait que ce niveau ferait encourir des risques excessifs aux créanciers privilégiés. » est supprimée.

b) Au quatrième alinéa, les mots : « hors valeurs de remplacement » sont remplacés par les mots : « hors titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides tels que cités à l'article L. 513-7 du code monétaire et financier ».

Art. 7. – Après l'article 12 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé, sont insérés les articles 12 *bis* et 12 *ter* ainsi rédigés :

« *Art. 12 bis.* – Les contrats dérivés conclus par la société de crédit foncier ou la société de financement de l'habitat doivent respecter les exigences suivantes :

« – les contrats dérivés sont inclus dans les actifs de la société exclusivement à des fins de couverture des risques, leur volume est adapté en cas de réduction du risque couvert et ils sont retirés lorsque le risque couvert disparaît ;

« – les contrats dérivés sont suffisamment documentés et standardisés selon les pratiques de marché en vigueur ;

« – les contrats dérivés ne peuvent pas être résiliés en cas d'insolvabilité ou de résolution de l'établissement de crédit qui a émis des obligations foncières ou de financement de l'habitat.

« *Art. 12 ter.* – Le niveau de congruence de taux entre l'actif et le passif fait l'objet d'un examen annuel de la part du contrôleur spécifique qui attire l'attention des dirigeants et de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans le cas où il jugerait que ce niveau ferait encourir des risques excessifs aux créanciers privilégiés.

« L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution précisera les règles de prise en compte et valorisation des instruments financiers à terme. »

Art. 8. – L'article 13 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 13.* – Conformément au 7° de l'article L. 611-1 du code monétaire et financier, les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat publient les informations relatives à la qualité de leurs actifs financés et, respectivement, à leur encours d'obligations foncières et de financement de l'habitat. Ces informations portent notamment sur :

« – les caractéristiques et la répartition géographique des prêts ou expositions et des garanties,

« – leur méthode de valorisation ;

- « – le montant des impayés ;
- « – la répartition des créances par montant et par catégorie de débiteurs ;
- « – une liste des numéros internationaux d'identification des titres pour toutes les émissions d'obligations foncières et d'obligation de financement de l'habitat ;
- « – la proportion des remboursements anticipés ;
- « – le risque de marché, notamment le risque de taux d'intérêt et le risque de change et les risques de crédit et de liquidité de façon détaillée ;
- « – la structure des échéances des actifs financés et des obligations foncières et de financement de l'habitat respectivement, y compris un aperçu des déclencheurs de prorogation de l'échéance le cas échéant ;
- « – les conséquences de l'insolvabilité ou de la résolution de l'établissement de crédit émetteur d'obligations foncières ou de financement de l'habitat sur la prorogation d'une échéance ;
- « – le rôle relatif à la prorogation d'échéance de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution conformément à l'article R. 513-8-1 du code monétaire et financier et, le cas échéant, de l'administrateur spécial ;
- « – les niveaux de couverture requis et disponibles, ainsi que les niveaux de surnantissement légal, contractuel et volontaire. Ces informations font l'objet d'un rapport transmis à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. »

Art. 9. – A l'article 13 *bis* du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé, les mots : « par tout autre moyen » sont remplacés par les mots : « sur le site internet de la société ».

Art. 10. – A l'article 14 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé, les mots : « l'article 4 du règlement no 88-02 susvisé ou par l'article 2-1 *b* ou *c* du règlement no 90-15 susvisé » sont remplacés par les mots : « l'article 2514-1 ou par l'article 2522-1 *b* ou *c* du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2014-07 du 26 novembre 2014 susvisé »

Art. 11. – Après le Chapitre III du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé, sont insérées les chapitres IV, V et VI ainsi rédigés :

« CHAPITRE IV

« DES PLANS DE TRANSFERT LIÉS À LA POURSUITE DU RECOUVREMENT DES CRÉANCES ET À L'APPLICATION DES CONTRATS DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER OU LA SOCIÉTÉ DE FINANCEMENT DE L'HABITAT

« *Art. 15.* – Conformément à l'article R. 513-14 du code monétaire et financier, les établissements de crédit ou les sociétés de financement liés à une société de crédit foncier ou à une société de financement de l'habitat par un contrat mentionné à l'article L. 513-15 du code monétaire et financier identifient les personnels et les moyens nécessaires au recouvrement des créances et à l'application des contrats détenus par la société de crédit foncier ou la société de financement de l'habitat. Ils sont également tenus de mettre en place un plan de transfert intégrant les modalités de transfert de l'ensemble des moyens techniques et des données nécessaires à la poursuite des actions en recouvrement des créances et de le mettre à jour au moins une fois par an.

« Le contrôleur spécifique vérifie annuellement l'existence des éléments devant être mentionnés dans le plan de transfert. La liste des éléments devant être mentionnés dans le plan de transfert sont fixés par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. Ce plan de transfert est également communiqué à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

« CHAPITRE V

« DE L'OCTROI ET DU CONTRÔLE DES LABELS

« *Art. 16.* – L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution est chargée de l'octroi et du contrôle des labels "obligation garantie européenne" et "obligation garantie européenne de qualité supérieure". Les conditions et modalités de mise en œuvre de ces missions sont précisées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

« Elle assure la publication de la liste des obligations pouvant utiliser ces labels.

« CHAPITRE VI

« DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUTRE-MER

« *Art. 17.* – Le présent règlement est applicable en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna, dans sa rédaction résultant de l'arrêté du 7 juillet 2021, sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° Les montants en euros sont remplacés par leur contre-valeur en francs CFP ;

« 2° Les références au code de la consommation sont remplacées par les références aux dispositions équivalentes applicables localement ;

« 3° En Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française, les références au code de commerce sont remplacées par les références aux dispositions équivalentes applicables localement. »

Art. 12. – L'annexe du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 susvisé est remplacée par les dispositions suivantes :

« ANNEXE

« PONDÉRATION DES PRÊTS CAUTIONNÉS POUR LE CALCUL
DES RATIOS MENTIONNÉS À L'ARTICLE R. 513-8 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

« a) Les prêts cautionnés financés par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat pour lesquels l'organisme de caution n'entre pas dans le périmètre de consolidation de la société de financement de l'habitat au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce sont pondérés :

« – à 100 % lorsque la société de caution bénéficie au moins du deuxième meilleur échelon de qualité de crédit délivrée par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ;

« – à 0 % dans tous les autres cas.

« b) Les prêts cautionnés financés par les sociétés de financement de l'habitat pour lesquels l'organisme de caution entre dans le périmètre de consolidation de la société de financement de l'habitat au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce sont pondérés :

« – à 80 % lorsque la société de caution bénéficie au moins du deuxième meilleur échelon de qualité de crédit délivrée par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ;

« – à 0 % dans tous les autres cas. »

Art. 13. – Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur le 8 juillet 2022.

Art. 14. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 7 juillet 2021.

*Le ministre de l'économie,
des finances et de la relance,*
BRUNO LE MAIRE

Le ministre des outre-mer,
SÉBASTIEN LECORNU