**Annexe 12 à l’instruction 2022-I-03**

**Rapport littéraire mentionné à l’article 2 de la présente instruction**

1. **Principe du rapport littéraire**

L’établissement remet, aux mêmes dates que les états réglementaires mentionnés à l’article 10 du règlement CRBF n°99-10, un rapport littéraire à l’Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Ce rapport littéraire vise à préciser, de manière générale, les hypothèses utilisées dans le cadre du renseignement des états réglementaires mentionné à l’article 10 du règlement CRBF n°99-10 et à expliciter les choix de gestion retenus par l’établissement dans ce cadre, ainsi que les hypothèses utilisées pour le respect des conditions relatives au label « obligation garantie européenne » et au label « obligation garantie européenne de qualité supérieure », lorsque l’établissement souhaite bénéficier de ce dernier.

1. **Éléments figurant de manière obligatoire dans le rapport littéraire en ce qui concerne les états règlementaires mentionnés à l’article 10 du règlement CRBF n°99-10**

Le rapport littéraire remis à l’Autorité de contrôle prudentiel et de résolution comprend de façon nécessaire mais non exclusive l’ensemble des éléments suivants.

* **En ce qui concerne le ratio de couverture mentionné à l’article R. 513-8 du code monétaire et financier :**

1. La détermination du montant retenu au numérateur du ratio de couverture (colonne 1 « valeurs nettes comptables ou montants éligibles au refinancement » conformément à l’article R 513-1 du Code monétaire et financier
   1. La valeur nette comptable (le capital restant dû des prêts immobiliers financés par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l’habitat)

ou

* 1. Le montant éligible au refinancement déterminé par la quotité de 60%, 80% ou 100% de la valeur des biens immobiliers

1. La détermination de la valeur initiale des biens immobiliers conformément au règlement CRBF n°99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier
2. La détermination de la valeur réexaminée des biens immobiliers conformément au règlement CRBF n°99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier et sociétés de financement de l’habitat.
3. L’explication de la méthode statistique utilisée et notamment la date et la nature du coefficient de réajustement appliquée à la valeur initiale des biens immobiliers concernant le
   1. Montant réévalué des biens immobiliers à usage d’habitation
   2. Montant réévalué des biens immobiliers à usage professionnel
4. Modalités de traitement des dérivés, le cas échéant : les informations clés, notamment la catégorisation des instruments financiers à terme telle qu’utilisée dans les tableaux de remises FINREP, doivent être précisées dans le rapport littéraire.

* Cas particulier des émissions dont la maturité est prorogeable : un tableau détaillant les informations sur la structure des échéances des actifs financiers et des obligations foncières et de financement de l’habitat respectivement, y compris sur les déclencheurs de prorogation, le cas échéant, doit être fourni. Il détaille au moins les déclencheurs, la maturité initiale, la durée de la maturité prorogeable et l’information sur le recours ou non au déclencheur.
* **En ce qui concerne les éléments de calcul de la couverture des besoins de trésorerie mentionnée à l’article R. 513-7 du Code monétaire et financier :**
  1. un paragraphe synthétique détaillant les entrées et les sorties de trésorerie notables des 180 prochains jours ;
  2. des éléments graphiques présentant l’évolution des besoins de trésorerie à 180 jours avec et sans impact des remboursements anticipés ;
  3. une justification du caractère conservateur des hypothèses de performance des actifs utilisées dans le cadre des calculs ;
  4. l’explicitation de l’ensemble des méthodes et des hypothèses utilisées par l’établissement ;
  5. la stratégie de couverture des besoins de trésorerie ;
  6. La justification, instrument par instrument, des dates de maturité des passifs retenues.
* **En ce qui concerne les éléments de calcul de l’écart des durées de vie moyenne entre actifs et passifs :**

1. la justification, si l’établissement y a recours, de l’utilisation d’un taux de remboursements anticipés calculé sur la base d’un historique ;
2. l’explicitation, si l’établissement y a recours, du choix d’utiliser comme date de maturité des actifs la date de la première option contractuelle de remboursement à la disposition du détenteur de l’actif ;
3. l’explicitation de l’ensemble des méthodes et hypothèses utilisées par l’établissement.

* **En ce qui concerne le plan de couverture des ressources privilégiées et les éléments de calcul du niveau de couverture des ressources privilégiées :**

1. des éléments graphiques pertinents ;
2. l’explicitation, si l’établissement y a recours, du choix d’utiliser comme date de maturité des actifs la date de la première option contractuelle de remboursement à la disposition du détenteur de l’actif ;
3. une justification du caractère conservateur des hypothèses appliquées en termes de performance des actifs et de taux d’éligibilité utilisées dans le cadre des calculs ; une justification du caractère conservateur, pertinent et raisonnable des estimations de nouvelle production éligible, disponible et transférable déclarées par l’établissement ;
4. l’explicitation de l’ensemble des méthodes et hypothèses utilisées par l’établissement.
5. **Éléments figurant de manière obligatoire dans le rapport littéraire en vue de l’obtention du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure »**, pour l’établissement souhaitant bénéficier de ce label

Le rapport littéraire remis à l’Autorité de contrôle prudentiel et de résolution comprend de façon nécessaire mais non exclusive l’ensemble des éléments suivants relatifs au respect des exigences de l’article 129 du règlement (UE) n°575/2013 du Parlement européen et du Conseil.

(1) Pour chaque catégorie d’expositions sur des « entités du secteur public » telles que mentionnées aux points a) et b) de l’article 129(1) du règlement (UE) n°575/2013 du Parlement européen et du Conseil, l’établissement décrit les procédures et, le cas échéant, les analyses juridiques lui permettant de s’assurer qu’il s’agit d’un organisme administratif non commercial qui rend compte de ses actes à des administrations centrales, régionales ou locales, ou aux autorités qui exercent les mêmes responsabilités que des administrations régionales ou locales, ou une entreprise non commerciale détenue ou créée par des administrations centrales, régionales ou locales et soutenue par celles-ci en qualité de sponsor, et qui bénéficie de garanties explicites, y compris les organismes autonomes régis par la loi et soumis à un contrôle public, conformément à la définition au point 8 de de l’article 4(1) du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013.

(2) Pour les prêts garantis par un bien immobilier résidentiel ou commercial, l’établissement justifie que les biens immobiliers donnés en sureté d’obligations garanties respectent les exigences fixées à l’article 208 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013 :

2.1 concernant la sécurité juridique :

2.1.1 l'hypothèque ou la charge financière est exécutoire dans tous les pays concernés à la date de conclusion du contrat de crédit et enregistrée dûment et en temps voulu ;

2.1.2 toutes les autres obligations juridiques relatives à l'établissement de la garantie ont été remplies ;

2.1.3 l'accord de protection et la procédure juridique qui le sous-tend permettent à l'établissement de réaliser la valeur de la protection dans un délai raisonnable ;

2.2 concernant le suivi de la valeur et l’évaluation du bien immobilier :

2.2.1 les établissements suivent la valeur du bien immobilier à intervalles rapprochés, et au moins une fois par an pour un bien immobilier commercial et une fois tous les trois ans pour un bien immobilier résidentiel. Un suivi plus fréquent est effectué lorsque les conditions du marché connaissent des changements significatifs ;

2.2.2 l'évaluation du bien immobilier est contrôlée lorsque certaines informations dont disposent les établissements indiquent que sa valeur pourrait avoir sensiblement décliné par rapport aux prix généraux du marché, et ce contrôle est effectué par un expert indépendant qui possède les qualifications, la compétence et l'expérience nécessaires pour procéder à une évaluation et qui est indépendant du processus décisionnel relatif à l'octroi du crédit. Pour les prêts d'un montant supérieur à 3 000 000 EUR ou à 5 % des fonds propres de l'établissement, l'évaluation du bien immobilier est contrôlée par un tel expert au moins tous les trois ans.

2.2.3 les établissements peuvent employer des méthodes statistiques aux fins de ce suivi et pour répertorier les biens immobiliers nécessitant une réévaluation.

2.3 les établissements disposent de procédures :

2.3.1 consignant clairement par écrit les types de biens immobiliers résidentiels et commerciaux qu'ils acceptent et leurs politiques de prêt à cet égard.

2.3.2 leur permettant de s'assurer que le bien immobilier pris en garantie est dûment assuré contre le risque de dommages.

(3) Pour les prêts immobiliers résidentiels pleinement garantis par un fournisseur de protection éligible, l’établissement justifie que :

3.1 chaque fournisseur de protection :

3.1.1 est éligible au sens de l'article 201 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013, relevant au minimum du deuxième échelon de qualité de crédit ;

3.1.2 est soit un établissement financier soumis à l'agrément et à la surveillance des autorités compétentes et à des exigences prudentielles comparables à celles qui s'appliquent aux établissements en termes de solidité, soit un établissement ou une entreprise d’assurance.

3.1.3 met en place un fonds mutuel de garantie ou un système de protection équivalent dans le cas des entreprises d'assurance, destiné à absorber les pertes liées au risque de crédit et dont le calibrage est périodiquement réexaminé par les autorités compétentes.

3.1.4 procède à une évaluation de la qualité de crédit de l'emprunteur ;

3.2 L’établissement prêteur procède également à une évaluation de la qualité de crédit de l'emprunteur ;

L’établissement décrit comment il s’assure que l’évaluation de la qualité de crédit de l’emprunteur est bien effectuée par l’établissement prêteur.

* 1. La part de chacun des prêts qui est utilisée pour satisfaire à l'exigence de constitution de garantie ne représente pas plus de 80 % de la valeur du bien immobilier résidentiel correspondant situé en France.
  2. Chaque prêt qui est utilisé pour satisfaire à l'exigence de constitution de garantie satisfait un ratio emprunt/revenus au maximum de 33 % lors de l'octroi du prêt. Le ratio emprunt/revenus constitue la part des revenus bruts de l'emprunteur qui couvre le remboursement du prêt, y compris les intérêts.

L’établissement décrit :

* la méthode de calcul retenue pour le ratio emprunt/revenus en détaillant la nature des éléments du numérateur et du dénominateur ;
* les contrôles internes mis en place et les résultats obtenus pour s’assurer du respect de la limite de 33%.
  1. Aucune hypothèque n'est prise sur le bien immobilier résidentiel lors de l'octroi du prêt et, pour les prêts octroyés à partir du 1er janvier 2014, l'emprunteur est contractuellement tenu de ne pas en accorder sans le consentement de l'établissement de crédit qui a consenti le prêt.

(4) Pour les prêts garantis par un bien immobilier résidentiel, l’établissement justifie que le montant retenu s’inscrit dans la limite de la plus basse des valeurs entre le principal des hypothèques correspondantes combinées à toutes les hypothèques antérieures et 80 % de la valeur des biens nantis

(5) Pour les prêts garantis par un bien immobilier commercial, l’établissement justifie que le montant retenu s’inscrit dans la limite de la plus basse des valeurs entre le principal des hypothèques correspondantes combinées à toutes les hypothèques antérieures et 60 % de la valeur des biens nantis.