

MESURE MACROPRUDENTIELLE RELATIVE AUX CREDITS OCTROYES A LA CLIENTELE DE DETAIL ET COUVERTS PAR UN BIEN IMMOBILIER RESIDENTIEL SITUE EN BELGIQUE (ART. 458)

Pourquoi une nouvelle mesure macroprudentielle est-elle nécessaire ?

La nouvelle analyse de la Banque nationale concernant les risques observés sur le marché immobilier résidentiel belge (y compris les portefeuilles de crédits hypothécaires) confirme dans une large mesure les résultats d'analyses précédentes qui avaient démontré le besoin d'une mesure macroprudentielle plus sévère et ciblée afin de renforcer la robustesse des banques belges face aux risques liés au marché immobilier. L'analyse des risques s'est basée sur une large gamme d'indicateurs et sur les développements les plus récents observés sur les marchés pertinents. Elle montre que l'accumulation de risques systémiques sur le marché immobilier résidentiel belge observée par le passé ne s'est en aucun cas inversée.

Les indicateurs montrent tout d'abord une nouvelle augmentation du taux d'endettement des ménages belges, à un niveau qui, à la fin du premier semestre de 2017, dépassait la moyenne de la zone euro. Cette hausse du ratio d'endettement a été favorisée par une augmentation à la fois forte et persistante de la croissance des crédits hypothécaires octroyés par les banques belges. La Banque nationale observe également que le montant moyen emprunté dans le cadre de nouveaux contrats a fortement augmenté au cours des derniers trimestres, suivant en cela la hausse des prix des maisons. Les banques belges continuent par ailleurs d'appliquer des critères d'octroi de crédit souples. Plus aucune amélioration n'a été observée en ce qui concerne la part des prêts les plus risqués dans les portefeuilles des banques au cours de 2016 et du premier semestre de 2017. Ces prêts plus risqués sont notamment caractérisés par une quotité importante, par un niveau élevé du rapport entre mensualités et revenu mensuel, par une longue maturité ou par une combinaison de ces vulnérabilités. Ces tendances ont mené à une augmentation de la taille des poches de risques, déjà significatives.

En quoi consiste la nouvelle mesure macroprudentielle ?

La nouvelle mesure s'applique aux crédits octroyés par le secteur bancaire à la clientèle de détail et couverts par un bien immobilier résidentiel situé en Belgique. Seules les banques ayant recours à une approche basée sur des modèles internes lors du calcul de leurs exigences en capital y sont sujettes. Ces banques couvrent près de 95 % du portefeuille de crédits hypothécaires belges. La Banque nationale considère que la pondération observée pour l'approche standard, basée sur des pondérations de risque forfaitaires, est suffisante et que dès lors, les banques ayant recours à cette méthode ne sont pas sujettes à ces mesures macroprudentielles.

La Banque nationale a étudié différentes options et a opté parmi celles-ci pour une mesure à deux composantes. La première est identique à la mesure qui existe depuis 2013 et est venue à expiration en mai 2017 et qui vise tous les prêts de manière identique. Cette composante linéaire correspond à un relèvement de cinq points de pourcentage de la pondération de risque calculée selon des modèles internes. Une deuxième composante, plus ciblée, serait appliquée en fonction du risque moyen du portefeuille de chaque banque, à l'aide d'un multiplicateur. Dans ce cas, la pondération de risque initiale (microprudentielle) serait multipliée par un facteur 1,33. De telle sorte, les banques présentant un portefeuille de crédits hypothécaires plus risqué et donc contribuant plus fortement au risque systémique, se verraient infliger une exigence en capital proportionnellement plus importante.

Prises ensemble, les deux composantes conduiraient à la formation d'un coussin d'environ 1500 millions d'euros constitué de fonds propres de base de catégorie 1 (common equity Tier 1 capital, CET 1). Cela correspondrait à une hausse de la pondération de risque moyenne des crédits

hypothécaires belges de 10% à 18% (augmentation de 5% due à la composante existante et de 3% due à la nouvelle composante).

En quoi la nouvelle proposition de la Banque nationale diffère-t-elle de celle soumise au printemps 2017 ?

La composante linéaire de la nouvelle mesure était reprise, à l'identique, dans la proposition soumise au printemps. La deuxième composante a toutefois été profondément adaptée. Alors que la mesure soumise au printemps ciblait, via cette deuxième composante, les prêts présentant des quotités élevées (c'est-à-dire supérieures à 80%), la nouvelle proposition vise, via la pondération de risque, le risque global (prenant en compte différentes variables) et s'applique au niveau du portefeuille des banques et non plus de manière individuelle (loan-by-loan).

Quelle procédure doit être suivie (aux niveaux belge et européen) avant l'entrée en vigueur de la mesure ?

Après l'annonce par la Banque nationale d'une mesure macroprudentielle, celle-ci n'entre pas directement en vigueur. En effet, différentes procédures et approbations sont requises avant la mise en œuvre effective de la mesure proposée. Ces procédures prennent du temps. Après la notification de cette mesure, il faut compter quelques mois avant sa mise en œuvre effective (si elle est approuvée).

La base légale de la mesure macroprudentielle proposée est l'article 458 du règlement sur les exigences de fonds propres (CRR) de l'UE ainsi que l'article 97 de la loi bancaire belge (loi du 25 avril 2014). Ces deux articles définissent une série de procédures spécifiques à suivre – et d'approbations à obtenir – avant l'entrée en vigueur effective de la mesure.

L'article 458 du CRR énonce qu'une procédure de notification doit être lancée auprès des institutions européennes compétentes (à savoir l'ABE, le CERS, la Commission européenne, le Parlement européen et le Conseil) avant l'instauration effective de la mesure. Après l'introduction de cette notification, l'ABE et le CERS ont un mois pour transmettre chacun à la Commission européenne un avis sur la mesure proposée. La Commission européenne a ensuite un mois pour éventuellement formuler une objection à l'introduction de la mesure, en tenant compte notamment des opinions du CERS et de l'ABE. Elle décide de formuler (ou non) une objection sur la base d'une évaluation de l'incidence de la mesure proposée sur le fonctionnement du marché intérieur. Si elle n'a pas d'objection à l'introduction de la mesure, celle-ci est automatiquement approuvée. Enfin, en cas d'objection de la Commission, le Conseil a un mois pour rejeter ou approuver définitivement la mesure proposée.

Une fois la procédure de notification européenne clôturée et la mesure approuvée au niveau européen, la mesure doit encore être approuvée formellement par le Roi après délibération en Conseil des ministres.

Préalablement à ces deux procédures, la Banque nationale prendra contact avec la BCE, qui est également une autorité de contrôle macroprudentielle en vertu du règlement MSU, pour s'enquérir d'éventuelles objections de sa part à l'introduction de la mesure macroprudentielle.

Pourquoi les vulnérabilités dans le secteur de l'immobilier résidentiel constituent-elles une question macroprudentielle ?

Le rôle de la politique macroprudentielle est de déceler les sources de risques systémiques pour la stabilité financière et d'y réagir. Les évolutions dans le secteur de l'immobilier résidentiel peuvent avoir des répercussions importantes sur la stabilité financière et l'économie réelle. L'immobilier résidentiel représente en effet une part importante de la richesse des ménages, et le crédit hypothécaire est le premier et le plus courant des postes d'endettement des ménages. Par ailleurs, sous l'angle du système financier, ces prêts hypothécaires occupent souvent une part importante des bilans bancaires, et l'immobilier résidentiel est une source essentielle de garanties pour les prêteurs. Comme le montre l'expérience du passé dans de nombreux pays, lorsque se manifestent des vulnérabilités dans l'immobilier résidentiel, il peut en résulter des risques importants pour la stabilité financière du pays concerné et de sérieux effets néfastes pour l'économie réelle.

La Banque nationale s'attend-elle à une correction sur le marché immobilier belge ? Quel serait l'impact sur les banques et l'économie en cas de crise sur le marché immobilier ?

La Banque nationale ne considère pas une correction spectaculaire sur le marché immobilier résidentiel belge comme son scénario de base mais souhaite une correction graduelle et ordonnée du dynamisme actuellement observé sur ce marché, la mesure macroprudentielle annoncée devant faciliter cette transition. Toutefois, par l'instauration de cette mesure, la Banque nationale veut s'assurer que, dans l'hypothèse moins probable d'une correction sévère, le secteur bancaire soit à même de faire face à des pertes plus importantes que prévu. En effet, compte tenu du poids des portefeuilles de crédits hypothécaires résidentiels dans le bilan des établissements de crédit belges (quelque 18 % en moyenne du total des actifs), un fort ralentissement sur le marché belge de l'immobilier résidentiel pourrait avoir une incidence considérable sur la solvabilité des établissements de crédit belges, ce qui peut à son tour entraîner des conséquences défavorables pour l'économie réelle de la Belgique. En outre, les expériences récentes dans d'autres pays montrent que des corrections sévères du marché peuvent également nuire à l'économie réelle, même sans augmentation importante du taux de défauts.
