

## Circulaire

Bruxelles, le 23 octobre 2019

Référence: NBB\_2019\_27

vos correspondants:

Hans Dewachter / Alexandre Francart

tél. +32 2 221 56 19 / +32 2 221 52 09

Hans.Dewachter@nbb.be / Alexandre.Francart@nbb.be

### **Attentes de l'autorité macroprudentielle belge concernant la gestion interne des standards de crédits hypothécaires belges appliqués par les banques et entreprises d'assurance opérant sur le marché de l'immobilier résidentiel belge**

#### Champ d'application

- *Etablissements de crédit de droit belge*
- *Succursales établies en Belgique d'établissements de crédit relevant du droit d'États membres de l'EEE*
- *Succursales établies en Belgique d'établissements de crédit relevant du droit d'États qui ne sont pas membres de l'EEE*
- *Entreprises d'assurance ou de réassurance de droit belge*
- *Succursales établies en Belgique d'entreprises d'assurance ou de réassurance relevant du droit d'États membres de l'EEE*

#### Résumé/Objectifs

*La présente circulaire détaille les attentes explicites de la Banque nationale de Belgique (BNB), agissant en tant qu'autorité macroprudentielle, concernant la gestion interne des standards de crédits hypothécaires belges appliqués par les banques et entreprises d'assurance opérant sur le marché de l'immobilier résidentiel belge.*

#### Structure

1. *Motivation des attentes*
2. *Aperçu des attentes*
3. *Modalités d'application et de suivi*

Madame,  
Monsieur,

La présente circulaire détaille les attentes explicites formulées par la BNB, agissant en tant qu'autorité macroprudentielle, concernant la gestion interne des standards de crédits hypothécaires belges appliqués par les banques et entreprises d'assurance opérant sur le marché de l'immobilier résidentiel belge. Une présentation détaillée de ces attentes est annexée à la présente circulaire (Annexe 1).

## **Motivation des attentes**

Faisant le constat que les conditions appliquées lors de l'octroi de crédits hypothécaires belges se sont à nouveau détériorées au cours des dernières années, la BNB a décidé de publier des attentes explicites concernant la gestion interne des standards de crédits hypothécaires appliqués par les banques et entreprises d'assurance opérant sur le marché de l'immobilier résidentiel belge. La BNB n'exprime pas de vue par rapport aux modalités que les banques et entreprises d'assurances peuvent appliquer ou appliqueront afin d'intégrer ces attentes dans la gestion interne de leur politique de crédit (par le biais de la tarification, de la segmentation, de seuils internes, de marges de tolérance ...). L'application des attentes au niveau des crédits individuels reste la compétence du prêteur. Les banques et entreprises d'assurance disposent d'une certaine marge de manœuvre en ce qui concerne la manière dont les attentes de la BNB, là où cela s'avère nécessaire, doivent être traduites dans un octroi de crédit de meilleure qualité par rapport à l'octroi actuel de crédit. La BNB vise, via ces attentes, un revirement clair de l'assouplissement des standards de crédit observé de manière générale au cours des dernières années.

Un même constat a par ailleurs été établi par le Comité européen du risque systémique (European Systemic Risk Board - ESRB) qui constate également que les vulnérabilités sur le marché immobilier de notre pays se sont à nouveau accrues au cours des dernières années. Sur cette base, l'ESRB a adressé le 23 septembre 2019 une recommandation<sup>1</sup> aux autorités belges (Recommandation ESRB/2019/4) visant l'introduction de mesures ciblant directement la nouvelle production de crédits hypothécaires.

Les attentes publiées par la BNB fournissent un instrument complémentaire à la mesure précédemment activée par la BNB (sur base de l'article 458 du règlement (UE) n° 575/2013 du parlement européen et du conseil du 26 juin 2013) qui vise la constitution, par les banques utilisant un modèle interne pour déterminer les exigences en capital, de coussins de fonds propres additionnels pour faire face à d'éventuelles pertes dans le cadre de leur octroi de crédits hypothécaires.

Via cette nouvelle initiative, la BNB entend limiter l'accumulation de nouvelles vulnérabilités dans les portefeuilles de crédits hypothécaires belges. La BNB continue de poursuivre, aujourd'hui comme demain, l'objectif de préserver la stabilité financière et de protéger le système financier de notre pays contre des risques ou chocs éventuels, lui permettant de la sorte de jouer son rôle d'intermédiation financière.

La BNB vise à maintenir l'accès au marché hypothécaire pour les emprunteurs solvables, tout en poursuivant une amélioration de la qualité des crédits octroyés via une réduction de la part des prêts très risqués dans la nouvelle production de crédits hypothécaires belges. Pour garantir l'accès au crédit pour les emprunteurs solvables, les attentes donnent suffisamment de marge de manœuvre aux institutions concernées, leur permettant de prendre en compte le profil complet de l'emprunteur et d'éventuels facteurs atténuants, lors de la décision d'octroi du crédit. Il s'agit notamment de l'introduction de marges de tolérance (parts de la production tolérées au-delà des seuils définis) et du caractère "comply or explain" de l'initiative (voir ci-dessous).

## **Aperçu des attentes**

Les attentes concernent premièrement la part des prêts présentant une quotité supérieure à un seuil défini. Différents seuils sont définis pour différents sous-segments (investissements locatifs, logements occupés par leur propriétaire). La BNB considère que les prêts présentant une quotité supérieure à ces seuils représentent, toutes autres choses égales par ailleurs, un risqué plus élevé. La BNB est toutefois également d'avis qu'une partie de la production peut être acceptée au-dessus des seuils proposés et a

<sup>1</sup> Voir

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190923\\_be\\_recommandation~2cb5134896.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190923_be_recommandation~2cb5134896.en.pdf)

établi différentes marges de tolérance (voir ci-dessus en ce qui concerne la motivation) pour les différents sous-segments (en différenciant, parmi les prêts octroyés en vue de l'occupation du logement par le propriétaire, entre les primo-accédants et les autres emprunteurs). Une marge d'erreur servira en outre à couvrir les possibles écarts qui seraient le résultat de considérations purement techniques.

Des attentes sont également formulées en ce qui concerne la présence de poches de risques dans la nouvelle production, c'est-à-dire des prêts combinant une quotité élevée (supérieure à 90%) et un autre indicateur de risque (ratios comparant les charges de remboursement de dettes et l'endettement total au revenu disponible de l'emprunteur) dépassant un certain seuil. Dans ce cas également, des marges de tolérance sont établies.

### **Modalités d'application et de suivi**

Les attentes de la BNB s'appliquent dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020 à l'ensemble des banques et entreprises d'assurance (de droit belge ou établies sous la forme de succursales) actives sur le marché hypothécaire belge.

Un suivi étroit concernant le respect des attentes sera mis en place pour une sélection d'institutions<sup>2</sup> au vu de la taille de leur production annuelle ou de leur encours de crédits hypothécaires en Belgique. Dans le cadre de ce suivi, ces institutions remettront, sur une base annuelle, un rapport attestant de la conformité aux attentes de la BNB et approuvé par leurs comité de direction et conseil d'administration. Le template de ce rapport sera disponible sur le site web de la BNB et sera envoyé par courrier aux institutions concernées. Le cas échéant, ces institutions devront expliquer les raisons sous-jacentes à la non-conformité aux attentes, selon le principe « comply or explain ». Les institutions concernées devront soumettre un premier rapport, portant sur leur production du second semestre de 2020 (prêts effectivement octroyés - c'est-à-dire en prenant en compte le jour de la signature de l'acte authentique - entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 31 décembre 2020), à la BNB pour le 30 avril 2021 au plus tard. A partir de 2021, le rapport portera sur la production de l'année civile entière.

Les définitions des différents concepts repris dans les attentes de la BNB sont précisées dans l'Annexe 1 à la présente circulaire. La BNB suivra les développements dans la production de crédits hypothécaires à l'aide de ces concepts, de nature macroprudentielle.

Une copie de la présente circulaire est adressée au(x) commissaire(s) agréé(s) de votre entreprise.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pierre Wunsch  
Gouverneur

Annexe 1 – uniquement disponible via [www.nbb.be](http://www.nbb.be) : Attentes de l'autorité macroprudentielle belge concernant la gestion interne des standards de crédits hypothécaires belges appliqués par les banques et entreprises d'assurance opérant sur le marché de l'immobilier résidentiel belge.

<sup>2</sup> Institutions dont l'encours de crédits hypothécaires belges est supérieur à 1 milliards d'euros et dès lors soumises au reporting macroprudentiel PHL.